GRØNLAND 44

PRIVATMEGLEREN

Grønland 44
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
Areal (BRA): 74 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	1	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Grønland 44
3045 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/10542

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad, wc opp kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.10.2023

Rapportdato
11.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Bitten Ravnaas**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Heinz Strathmann**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**
Telefon: **97083225**
Dato: **11.10.2023**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler.
Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grønland 44, 3045 Drammen**

Kommunenr:	3005	Gårdsnr:	110	Bruksnr:	939	Festenr:	
Seksjonsnr:	143	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Leilighet oppført i 6.etasje.

- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Parkering i felles garasjekjeller.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	74	69	5	Entre - 5 m2 Bad - 5,4 m2 Soverom 1 - 11,2 m2 Toalettrom - 1,1 m2 Stue/kjøkken - 35 m2 Soverom 2 - 8 m2	Garderobe/bod - 5 m2
Totalt	**74**	**69**	**5**		

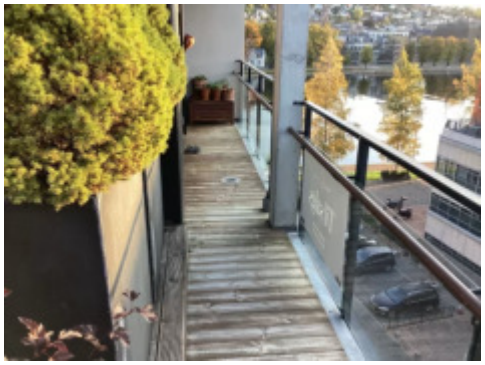
Kommentar til arealberegning

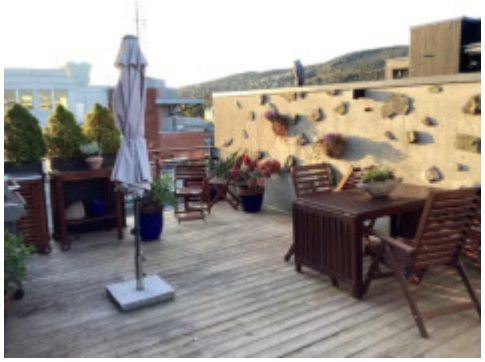
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1







Type	Balkong

Det er etablert en terasse på 38 m2
Det er etablert en luftebalkong 7,8 på m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassebord er skiftet i 2018.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er etablert en terasse på 38 m2
Det er etablert en luftebalkong 7,8 på m2.
Balkongen er kledd med 28x120 terrassebord.
Terassebord ble byttet i 2018
Det er oppført glassrekkverk på terrassene.

Rekkverkshøyden er målt til 112 cm. Dette er tilfredstillende til dagens forskriftskrav på 110cm.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

Terrassebord har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20 år

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite glatte formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vinduer og dører med datostempling 2005.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2005

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 17 år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 14 år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3420 med følgende tolleranser:
+/-6mm 7-12mm 13-30mm +30mm
TG0 TG1 TG2 TG3
Ved nivelering av laser registreres det 4 mm høydeforskjell i stue.Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 4 mm høydeforskjell på soverom 1 Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 10 mm høydeforksjell i entre. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Det er montert en gassovn i stue m/lufting på yttervegg.
Ingen anmerkninger registreres.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2006, og er levert av HTH

- Lysegrå fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 12 år

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i boliger før TEK10 er det sterkt anbefalt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Bygget er utstedt med ferdigattest,

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Det er tilfredstillende rømningsveier fra rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Leiligheten har brannslukningsutsyr i henhold til forskrift.
Leiligheten har brannvarslere i henhold til forskrift.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført vegghengt sisterne og servant.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk.
Det er ikke registrert feil eller mangler på rommet etter krav som var gjeldene.
Det er ei heller registrert skader på overflater/utstyr.

6.8 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløpsrør er oppført med plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Ukjent om kloak er luftet over tak, da det er flere etasjer i bygget.
Stakeluke påvist i kjeller.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Avløpsrør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 32 år

6.9 Vannledninger TG-1



Type anlegg	Rør i rør system

Det sanitære er oppført med rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod
Det er ikke tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap i bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

Pex rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid:32år

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rørkurser.

6.10 Elektrisk TG-1



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra
Det er utført el-kontroll på anlegget den 04.01.23 uten å påvise avvik. Det påpekes at kontrollen overstiger denne rapportens mandat.

6.11 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer. Det er vanlig trekke vannrør fra radiatoren langs fasaden, og ha vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er radiatorer på følgende rom:
- Stue
- Soverom

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 15-20år.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/sameiet.

6.13 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad, wc opp kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

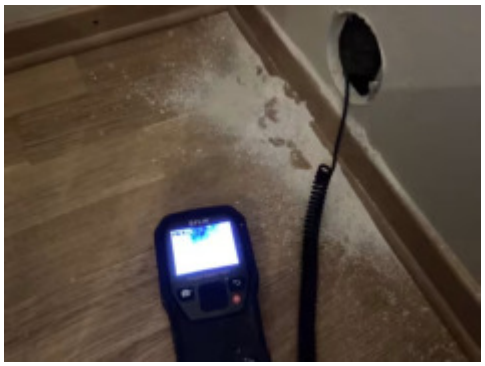
Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad, wc opp kjøkken.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

6.14 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er fra byggeår 2006.
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Det registreres 24mm fall fra terskel til sluk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7 år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Joti sluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7 år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 100cm baderomsinnredning med speilskap.
- Gustavsberg innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.15 Øvrig: Overflater — TG-1

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad og toalett. Øvrige rom 3 stavs eikeparkett
Vegg: Flis på bad og toalett. Øvrige rom malte flater
Tak: Malt gips og betong.

Oppsummering av øvrig

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.16 Øvrig: Parkering



Beskrivelse

Det følger med 1 stk parkeringsplass med 1 stk el bil lader til leiligheten i felles garasjekjeller.

6.17 Øvrig: Bod

Beskrivelse
Det medfølger 1 stk bod på 4m2 i kjeller.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83230496

Adresse	Grønland 44		
Postnummer	3045	**Poststed**	DRAMMEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Se styret i Pollenkvartalet	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Bitten	**Selger1etternavn**	Ravnaas
Selger2fornavn	Heinz	**Selger2etternavn**	Strathmann

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Bauhaus
Redegjør for hva som er gjort og når	Ny baderomsinnredning (vask med underskap og speilskap over) + ny dusjvegg og dusjarmatur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Yttervegg, liten fuktskade, fikset av styret sept 2023

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: TømrerTerje AS via XL Bygg

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt nytt terrassegulv i 2018

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: GK Norge AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Renset og byttet en del i hovedventilasjonsanlegget i 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Januar 2023, El-Tilsynet, kontroll av el-anlegget.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Kobling ved egen garasjeplass - Zaptec installert august 2023

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tettet dør fra stue til hovedsoverom

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Nei

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Strathmann, Heinz

Signert av

Ravnaas, Bitten

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.10.2023



Meglers verdivurdering

GRØNLAND 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 10.10.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Haltvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønland 44, 3045 DRAMMEN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 110 BNR 939 FNR 0 SNR 143 KOMMUNE 3005 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 1

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	130 597
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	67 m²
BRA	72 m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	5 272
Formue	39 568
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

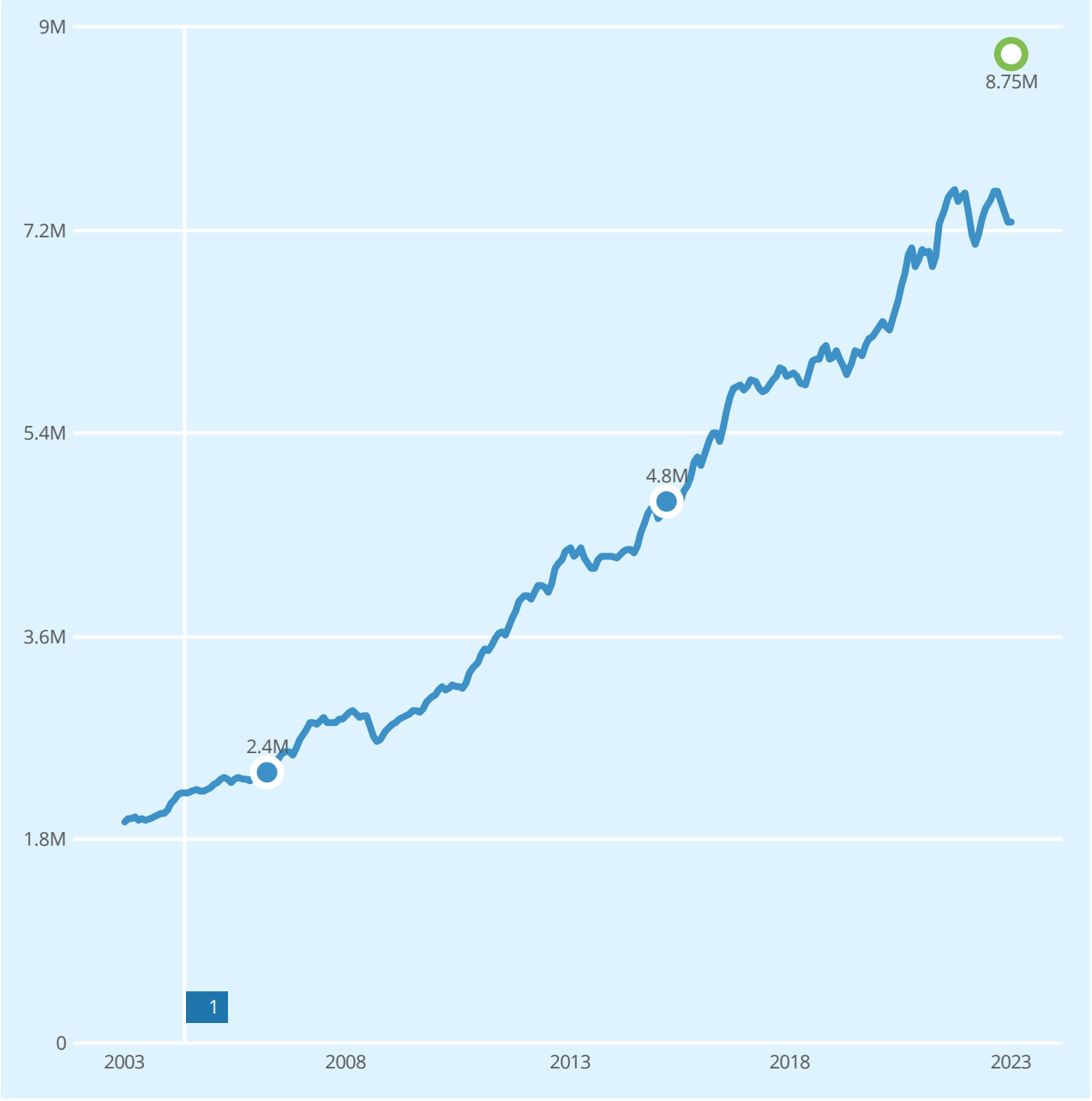
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grønland 54 75 m² 2005 6. etg 2 sov	17.02.2023	7 980 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**121 333**
2 Grønland 46 88 m² 2006 2. etg 3 sov	16.08.2023	8 490 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**95 455**
3 Grønland 46 88 m² 2006 5. etg 3 sov	11.10.2022	8 490 000	**8 690 000**	0	8 690 000	**98 750**
4 Grønland 40 98 m² 2006 5. etg 2 sov	31.08.2023	10 200 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**122 449**
5 Grønland 50 133 m² 2005 7. etg 3 sov	30.08.2023	16 250 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**117 293**
6 Grønland 43 B 153 m² 2009 7. etg 3 sov	16.12.2022	13 800 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**84 967**

Dette er en unik og stilren 3-roms selveier på romslige 72 kvm BRA, beliggende i toppetasjen. Her bor man få meter fra elvebredden, med et godt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren - enklere kan det ikke bli! Leiligheten har garasjeplass med elbillader, sportsbod og to herlige uteplasser som strekker seg ut på tre sider. Dette gjør det lett å finne en plass i solen, og fra to sider er det nydelig utsikt mot elven.

Leiligheten har parkettgulv, lysmalte vegger, listefritt til tak og heis til etasjeplan. Stuen og kjøkkenet utgjør tilsammen et luftig allrom, hvor stuen vender inn mot gårdsrom og har gasspeis. Kjøkkenet har dels integrerte hvitevarer og spiseplass. Videre er det entré, et flislagt bad, toalettrom og to soverom, der hovedsoverommet har adkomst til badet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2015	29.09.2015	04.11.2015	4 100 000	4 800 000	-	4 800 000	2
04.05.2006		04.05.2006	-	2 400 000	-	2 400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 677 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 1 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

6 258 000 Salgspris i snitt
6 236 000 Prisantydning i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

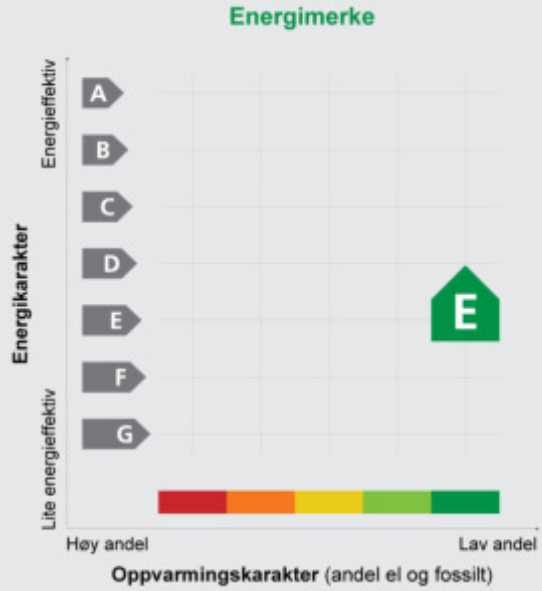
130 597 Grønland 44 Totalpris 8 750 000

86 851 STRØMSØ 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

56 291 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Grønland 44
Postnr	3045
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	110
Bnr.	939
Seksjonsnr.	143
Festenr.	
Bygn. nr.	20196793
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2015-594163
Dato	07.09.2015



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Gass
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønland 44
Postnr/Sted: 3045 DRAMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0601
Dato: 07.09.2015 18:21:23
Energimerkenummer: A2015-594163
Ansvarlig for energiattesten: Terje Norberg
Energimerking er utført av: Terje Norberg

Gnr: 110
Bnr: 939
Seksjonsnr: 143
Festenr:
Bygnr: 20196793

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Boligopplysninger:

Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkv
Grønland 44
3045 DRAMMEN

Vår ref.: 594/143
Type: Sameier
Eiere: Bitten Ravnaas, Heinz Strathmann

Organisasjonsnr: 988 688 819 Seksjonsnr: 143

Fellesutgifter

Tot. innev. m² ned: 5 272

Fellesutgifter:	Akonto fjernvarme	1 378
	TV og internett	459
	Grunnkostnad	1 846
	Innbetaling til vedlikehold	1 389
	Gass	100
Objekt:	P-plass 163 (50102 - 94)	100

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	12 139
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 638 400

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90527950
E-post: styret@pollenkvartalet.no

Restanse fellesutgifter pr. 27.09.2023

Utestående saldo: 0

Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2022

		Gjeld:	12 139	Andre inntekter:	404
Annen formue:	39 568	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	143	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2004
Gårds/bruksnr: 110/939 - seksjon:143
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7496.8

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87350715

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.09.2005			SSBnr:	H0601
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	3	BRA	73
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Eierbrønk 97		

Fasiliteter:

Selger/megler er ansvarlig for å sende overtagelsesprotokoll for fjernvarme, varmtvann, strøm og evt gass til styret på overtagelsesdato.
Til e-post: styret@pollenkvartalet.no

Boligopplysninger:

Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkv	Vår ref.:	594/143
Grønland 44	Type:	Sameier
3045 DRAMMEN	Eiere:	Bitten Ravnaas, Heinz Strathmann

Organisasjonsnr: 988 688 819

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Union Eiendom eier ledige garasjeplasser i kjeller. Anlegget er ikke en egen virksomhet, men en tinglyst seksjon i sameiet. Det er Union Parkering AS som kontaktes ved kjøp og salg av garasjer.

ORDENSREGLER

FOR EIERSEKSJONSAMEIET UNION BRYGGE - POLLENKVARTALET

Med endringer fra flere sameiermøter senest 6.5.2020

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Union Brygge utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).

2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.4 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.5 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1.etg, eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.6 I ganger, trapper o.1 skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.7 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

2.8 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.9 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.10 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksfordeler.

2.11 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

3. OMBYGGINGER I SEKSJONER

3.1 Det må ikke gjennomføres ombygginger i boligseksjonene eller seksjon nr 150, ute eller inne, uten etter skriftlig søknad til og aksept fra styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader, skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til, skal utføres av fagkyndig autorisert/sertifisert arbeidskraft – med kvitteringer/bilag som dokumenterer dette. Dette kan styret kontrollere.

3.2 Ombygging i næringsseksjonene 145-149, ute eller inne, må ikke gjennomføres uten forutgående varsling til styret. Varsel må gis i rimelig tid før igangsetting. Alle endringer skal utføres av fagkyndig, autorisert/sertifisert arbeidskraft og innenfor de retningslinjer og begrensninger som følger av kommunale og andre offentlige retningslinjer og krav. Styret kan be om at dette dokumenteres.

4. BALKONGER

4.1 Oppsetting av markiser og vindskjerming i Sameiet skal skje innenfor Retningslinjer datert 28.03.11 og som er vedlegg til denne saken. Dersom eiere ønsker å kjøpe markiser fra et annet firma enn Alfa Solskjerming AS eller er usikker på om de markiser eller den vindskjerming som ønskes oppsatt er utformet innenfor retningslinjene, skal det søkes om tillatelse fra Markisegruppen. Ved uenighet mellom søker og Markisegruppen, skal det søkes om tillatelse fra styret.

4.2 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.1. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.3 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på utsiden av balkonger eller fra vinduer.

4.4 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er til sjenanse.

4.5 Det er kun tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill.

4.6 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder.

4.7 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4.8 Det er tillatt å henge elektriske lys, lyslenker o.l på balkonger/terrasser ifm advents- og nyttårsmarkeringer for å skape et visuelt preg. Det er ikke tillatt å bruke andre farger enn hvite/gulhvite lys og det er ikke anledning til å bruke blinkende lys.
(Vedtatt at dette er nytt pkt 4.9, men pkt 4.8 eksisterer ikke, så vedtatt pkt 4.9 endres til nytt pkt 4.8)

5. LEILIGHETER

5.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5.2 Sterke avløpsrensemidler må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten eller kan forsteines og tetter avløpene. Det eneste tillatte avløpsrensemiddel er Mudin.

6. RO OG ORDEN

6.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

6.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

6.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

6.4 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal kun skje i tiden kl. 07.00 - 21.00 på hverdager.

6.5 Ved berettigede klager/brudd på ordensreglene skal det første gang gis muntlig varsel til angjeldende beboer ad ordensreglene. Ved gjentatt brudd skal det gis skriftlig varsel. Ved nok et gjentatt brudd skal det gis nok et skriftlig varsel med informasjon om mulig salgspålegg. Ved nok et brudd blir forholdet behandlet av styret med formål om salgspålegg.

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

ANTENNE

7.3 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.4 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL/ KILDESORTERING.

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer selv frakte til kommunens gjenvinningsstasjon Lindum.

9. BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietagerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangene (jfr. punkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet. Sykler skal plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l i bodene.

11. DYREHOLD

11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyr skal holdes i bånd i sameiets omgivelser/på sameiets område. Det er ikke tillatt å lufte hunder, katter eller andre husdyr i atriet.

11.2 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

11.3 Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke. Dette må forståes som f.eks. høy, langvarig og/eller gjentatt støy.

12. GARASJE

12.1 Se egne parkeringsregler.

13. PARKERING OG KJØRING

13.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

13.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdøren.

15. MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

15.2 Sameier plikter å sørge for at den/ de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

16. ENDRINGER

16.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

17.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

17.3 Gjennomføring av ombygginger som styret vurderer medfører økt fare for framtidig skade eller økt vedlikehold, og oppsetting av vind- og solskjerming som ligger

utenfor retningslinjene og om styret mener påvirker fasadens enhetlige preg, skal vurderes og behandles som vesentlige mislighold av eierens plikter, jf. vedtektene § 16.

17.4 Styret kan på fritt grunnlag iverksette sanksjoner overfor sameier som bryter ordensreglene. Det gjelder ved gjentatte brudd. Det forutsettes at angjeldende sameier er skriftlig informert om angjeldende ordensregler og brudd på disse. Sanksjonene kan være av både økonomisk, forvaltningsmessig, driftsmessig og annen karakter.

V E D T E K T E R
for

Eierseksjonssameiet Union Brygge Pollenkvartalet

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.04.2021.

1. Sameiets navn og organisering

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjons sameiet Union Brygge- Pollenkvartalet og har org.nr. 988 688 819.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.2005.

1-2 Sameiet og organisering
Sameiet består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 110 bnr. 939 i Drammen kommune, etter sammenslåing av seksjon 83 og 84. Seksjon nummer 1-144 er boligseksjoner og seksjon nummer 145-150 er næringsseksjoner (hvor seksjon 150 er garasjeanlegg i sameie mellom de som eier parkeringsplass).

Eiendommens adresse er Grønland 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 og 54.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler er fellesareal, med mindre annet fremkommer av de tinglyste forhold.

Fastsettelsen av sameiebrøkene fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(5) Reseksjonering for oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseieres sameiebrøk. Dette gjelder tilsvarende for reseksjonering ved sammenslåing av næringsseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av slikt som markise, utvendige persienner, varmepumpe, parabolantenne og lignende, samt endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. For øvrig gjelder vedtektenes punkt 10-8 (2) bokstav a.

(5) Eieren av næringsseksjonene har på fasaden utenfor seksjonene (vertikalt og horisontalt begrenset) rett til, for egen regning og etter bygningsmyndighetenes forhåndsgodkjennelse, å montere skilting for virksomheten i seksjonen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Eierne av boligseksjonene er innforstått med at næringslokaler skal/kan leies ut til forskjellig type virksomhet, med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for benyttelse, vedlikehold og avgrensing av fellesrom og felles utearealer. Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på årsmøtet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og garasje

4-1 Garasjeseksjon
Parkeringskjelleren er oppdelt som egen næringsseksjon (seksjon 150) med totalt 175 biloppstillingsplasser. De boligkjøperne som har betalt for disposisjonsrett til garasjeplass skal ha hjemmel til en ideell andel i seksjonen pr. garasjeplass. Plasser som det ikke er betalt disposisjonsrett for skal disponeres av Union Eiendomsutvikling AS, som hjemmelshaver til disse, for salg, utleie eller annen benyttelse.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Råderett, og rettigheter og plikter for øvrig, for sameierne i garasjeseksjonen reguleres av

- Lov om sameige (sameieloven) av 18.06.1965 nr. 6 og/eller
- egne parkeringsregler
- eventuelle inngåtte avtaler i forbindelse med kjøp av parkeringsplass

4-3 Vedlikeholdsansvar og kostnader
Eierne av parkeringsplasser er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av parkeringsanlegget, samt kostnader i denne forbindelse, herunder til slikt som:

- feiing og vasking av parkeringsanlegg
- merking av parkeringsplasser
- andre kostnader som hører naturlig til parkeringsplassene og kun disse

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsdeler), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det gjelder også egen balkong, terrasse og hage.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(4) Vedlikehold og utskifting av avtrekksvifte på kjøkken er seksjonseiers ansvar. Ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg er sameiets ansvar fra og med tilkobling til fellesanlegget.

(5) Utskiftning av vinduer og dører, samt andre endringer som har betydning for fasade, skal skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. For øvrig gjelder vedtektenes punkt 10-8 (2) bokstav a.

(6) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(7) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen slik at lekkasjer unngås. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(14) Seksjonseier er ansvarlig for betaling av egenandel til sameiets felles bygningsforsikring i forbindelse med utbedring av skade som skjer innenfor seksjonseiers egen seksjon og når skaden skjer på installasjoner som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en god standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre en annen fordeling framgår av disse vedtekter.

(2) Utgifter knyttet til kollektive avtaler om levering av TV- og datasignaler fordeles med en lik kostnad pr. boligseksjon.

(3) Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene i sameiet, slik at drift og vedlikeholdskostnader for de fellesarealer og fasader som er knyttet til næringsseksjonene skal dekkes av disse, og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonene. Utgifter til heisene på eiendommen belastes boligseksjonene i sameiet.

(4) Offentlige avgifter for næringsseksjonene skal i sin helhet belastes disse direkte.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6-3 Vedlikeholdsfond
(1) Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold etter en langsiktig og forsvarlig vedlikeholdsplan, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondet kommer i tillegg til avsetninger til vedlikehold i driftsbudsjettet.

(2) Næringsseksjoner 145-149 betaler ikke inn til vedlikeholdsfondet løpende, men betaler sin andel etter sameierbrøk når det er vedtatt å bruke penger fra fondet til vedlikehold og oppgradering av bygg og anlegg med felles interesse for bolig- og næringsseksjoner. Union Eiendomsutvikling AS garanterer for denne ordningen ved eventuelt salg av næringsseksjoner til nye eiere.

(3) Det er styret i sameiet som forvalter og kan beslutte bruk av fondet med inntil 10 % av fondsmidlene. Gjennomføring av større arbeider som innebærer større uttak av fondet, besluttes av årsmøtet med vanlig flertall.

(4) Eventuell avvikling av fondet besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall. Eventuelle resterende midler overføres til egenkapitalen.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ved sameiets oppsigelse ikke må overstige seks måneder.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder, en nestleder og tre andre styremedlemmer, samt ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styrets leder, to styremedlemmer og ett varamedlem velges det ene året, mens to andre styremedlemmer velges året etter.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret har anledning til å gjennomføre stikkprøvekontroll for å kontrollere at seksjonseiers/beboers avlesning av forbruk av gass og varmtvann til oppvarming og forbruk er riktig. Dersom seksjonseier/beboer ikke ønsker å la styret foreta slik kontroll, kan styret vedta å beregne forbruket for den aktuelle seksjonen.

(4) Styret kan kreve inn gebyr fastsatt av årsmøtet eller styret. Gebyrene skal være bekjentgjort for seksjonseierne i forkant av innkreving.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10 Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PARKERINGSREGLER FOR
EIERSEKSJONS SAMEIET UNION BRYGGE – POLLENKVARTALET

Godkjent på årsmøte 09.05.2019.

1. Parkeringsreglene er et vedlegg til sameiets vedtekter og er å anse som en del av disse.

2. Styret i Eierseksjons sameiet Union Brygge – Pollenkvartalet har myndighet til å håndheve dette reglementet. Union Eiendomsutvikling AS har møterett på styremøter der forhold vedrørende parkeringsanlegget skal behandles.

3. Parkeringsreglene gjelder 175 parkeringsplasser i snr 150 med tilhørende kjøreareal, sykkelparkering og areal som ikke er boder eller tekniske rom.

4. Den som til enhver tid er eier av gnr 110, bnr 939, snr 1-144 (heretter «seksjonseierne») i Drammen skal ha rett til å kjøpe eller leie parkeringsplass på gnr 110, bnr 939, snr 150 (heretter «parkeringsseksjonen») mot vederlag og på de vilkår som fremgår i det følgende:

    - Seksjonseierne har rett til å kjøpe eller leie 1 stk parkeringsplass fra Union Eiendomsutvikling AS eller dennes rettsetterfølger (heretter Union).

    - Kjøp av parkeringsplass

Pris og øvrige vilkår for kjøp av parkeringsplass skal reguleres i særskilt kontrakt. Kjøp av parkeringsplass innebærer at selger overdrar en forholdsmessig andel av parkeringsseksjonen til kjøper.

Hjemmel til andel i snr 150 kan bare overdras til ny eier av eierseksjon i sameiet eller til andre eiere i Eierseksjonssameiet Union Brygge - Pollenkvartalet.

- Leie av parkeringsplass

Seksjonseier som ikke har kjøpt parkeringsplass har rett til å leie en parkeringsplass fra Union Eiendomsutvikling AS mot vederlag og på de betingelser som følger av særskilt oppsigelig leiekontrakt.

Retten til leie av parkeringsplass følger den enkelte seksjon ved overdragelse av denne, og kan ikke overdras separat.

5. Ved overdragelse må selger og kjøper selv sørge for at hjemmel til sameieandelen av snr 150 blir overført til ny(e) eiere(e).

6. Utleie av egen parkeringsplass skal på forhånd varsles styret i Eierseksjons sameiet Union Brygge – Pollenkvartalet. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike plassene.

7. Seksjonseier som leier ut er ansvarlig for leietakers/låners bruk av garasjeanlegget og skal gjøre brukeren kjent med parkeringsreglene. Ved gjentatt mislighold har styret rett til å kreve at leieforholdet avsluttes.

8. Seksjonseier som leier ut er ansvarlig for utleverte nøkler/adgangsbrikke, og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for skade denne forvolder på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

9. Parkering av motorkjøretøy må kun skje på egen, oppmerket plass. Som motorkjøretøy regnes også så som MC, scooter eller annet lett motorkjøretøy.

10. Sykkelparkering skjer innenfor eget, avmerket område for dette.

11. Parkeringsplassen og annet parkeringsareal skal ikke benyttes til større reparasjoner eller vedlikehold av kjøretøy. Dekkskift er tillatt.

12. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli bøtelagt på lik linje med ulovlig parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser ute.

13. Om utleverte nøkler/adgangsbrikke til garasjeanlegget blir stjålet/mistet/ødelagt har styret rett til å omprogrammere brikken, for regning av den seksjonseier som har tapt nøkkel/adgangsbrikke.

14. Styret har rett til å kreve gebyr for arbeid med å omprogrammere brikke/portåpner ved endring av bruker av parkeringsplassen.

15. Det er etablert et stamnett for elbil ladning i Garasjeeiendommen. Ved ønske om el-bil ladning, er den enkelte garasjesameier forpliktet til å koble seg til dette systemet. Kostnader til strøm vil bli belastet den enkelte bruker iht. til enhver tid fastsatte regler av styret.

16. Det utarbeides eget avdelingsregnskap for garasjeanlegget fra 1.1.2020. Regnskapet legges frem sammen med årsregnskapet i Eierseksjonssameiet. Hvilke kostnader som inngår i regnskapet for parkeringsanlegget fremgår av sameiets vedtekter.

17. Som vedlegg til parkeringsreglene følger en tegning av parkeringsanlegget med nummerering.

Innkalling til ordinært årsmøte 2023 i Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet

Dato og sted

Dato: Mandag 20.03.2023 kl. 18:00
Sted: Papirbredden, Auditorium A3502

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kirsti Kolle Grøndahl

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Unn Hege Nordhagen

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Forslag til vedtak: Velges av årsmøtet

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr 144.725,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Underskuddet skyldes i hovedsak høyere utgifter til vedlikehold og fjernvarme enn hva som ble budsjettert.

4. Budsjett

Budsjett for 2023 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2023 er godkjent.

5. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6. Innkomne forslag

6.1

Forslag til vedtak: Det er ikke innkommet saker til behandling på årsmøtet

7. Valg

Det skal velges følgende:

7.1 Styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Stein Harald Jørgensen er på valg

Styremedlem Alex Jensen er på valg

Forslag til vedtak: Kirsten Palm velges for to år

Anette Persson velges for to år

7.2 Varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Mona Helgeplass er på valg

Forslag til vedtak: Kari Ulleberg velges for ett år

7.3 Valgkomité

Tormod Berg, Kjell Nilsen, Marit Bruun og Hege Ruth har alle sagt seg villige til å ta gjenvalg

Forslag til vedtak: Tormod Berg

Kjell Nilsen

Marit Bruun

Hege Ruth

Med vennlig hilsen for styret

05.03.2023

Karl Jens Holmen

Styrets årsmelding 2022 for Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet

Virksomhetens art og beliggenhet

Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 988688819.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiet består av 149 seksjoner, fordelt på 6 hus rundt et atrium.

Det er 143 boligseksjoner, 5 næringsseksjoner og en garasjeseksjon (seksjon 150) i sameiet, og eiendommen har gårds- og bruksnummer 110/939.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Karl Jens Holmen
Styremedlem, Tom Roger Delsbekk
Styremedlem, Stein-Harald Jørgensen
Styremedlem, Randi Helene Sandli
Styremedlem, Alex Snogdal Jensen
Varamedlem, Mona Helgesplass

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:

Tormod Berg, Marit Bruun, Kjell Nilsen og Hege Ruth har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 styremøter og behandlet og protokollert 43 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Styret planlegger et betydelig arbeid med heisene, dette arbeidet er foreløpig beregnet å gå over tre år. Eventuelle sikkerhetsmangler vil selvsagt rettes umiddelbart.
- Det er utbedret en vannskade i Grønland 52. Denne skaden skyldes delvis en stor

blomsterkasse i betong. Sameiet har et antall slike kasser og styret har derfor bedt om en vurdering fra Steam Clean AS om vi bør foreta oss noe med disse.
- Styret ble i årsmøtet i 2022 bedt om å finne løsninger som kan bedre mulighetene for enkel og god innendørs sykkelparkering i sameiet.
  Styret har gjennomgått dette med driftsleder som hevder at det største problemet er sykler som ikke er i bruk og som gjør at en stort antall sykler hvert år blir kjørt til Lindum. Han har også vurdert en løsning med å installere en toetasjes sykkelstativ, dette lar seg gjøre, men det er kun en parkeringsplass som har tilstrekkelig takhøyde. Og en total kostnad er beregnet til ca 500 000 for kun 16 plasser..
  Styret har derfor vurdert at kost/nytten ikke henger sammen og avslutter dette arbeidet.
- Sameiet har søkt, og fått innvilget, støtte fra Enova for å utrede muligheten for å montere solceller på taket. Det arbeides med å innhente tilbud på en eventuell installasjon.
- Bygningsutvalget forbereder dessuten en langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Arbeidet med sto puss ble avsluttet i 2022 og rest kostnaden er i sin helhet belastet regnskapet for 2022.

Arbeidsmiljø

Sameiet har 1 ansatt.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at foreskriften ivaretas.

Sameiet følger NBBO's i denne sammenhengen. Dette medfører blant annet gjennomføring av brannøvelser og årlige kontroller av en del sentrale HMS forhold

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 87350715. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2023 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som

sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2022 var det 4 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 4 boligseksjoner i sameiet. I tillegg er det 1 juridisk seksjonseier som eide 5 næringsseksjoner samt deler av garasjeseksjonen i sameiet.

Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2022.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2023 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

28.02.2023

Karl Jens Holmen

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2023

Resultatregnskap Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet - 2022-12

	Note	Regnskap i r 2022	Regnskap i r 2021	Budsjett i r 2022	Budsjett i r 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	5 320 081	5 237 892	4 515 312	5 520 673
Andre inntekter	2	3 096 615	2 691 043	2 680 820	3 196 796
Sum inntekter		8 416 695	7 928 935	7 196 132	8 717 469
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	349 134	322 548	293 834	326 442
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	300 000
Revisjonshonorar	5	5 950	8 378	5 950	6 200
Honorar forretningsfrer		229 464	221 700	229 462	236 116
Vedlikehold	6	3 185 512	3 446 505	2 470 000	2 890 000
Kjrp av tjenester	7	630 768	699 641	750 452	721 717
Tv/bredb³ nd		748 380	684 519	684 684	787 644
Forsikringer		444 144	394 648	450 000	540 000
Kommunale avgifter	8	411 732	423 132	442 000	487 000
Strrm og annen energi	9	2 291 889	2 211 132	1 528 000	2 365 000
Andre driftskostnader	10	68 968	108 220	87 000	87 000
Sum driftskostnader		8 615 939	8 770 423	7 191 382	8 747 119
Driftsresultat		-199 244	-841 488	4 750	-29 650
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		9 474	13 272	30 000	60 000
Andre finansinntekter		45 045	47 854	0	0
Andre finanskostnader		0	0	1 000	1 000
Sum finansinntekter / finanskostnader		54 519	61 126	29 000	59 000
i rets resultat		-144 725	-780 361	33 750	29 350
Disponering:					
Overfrrt annen egenkapital		-144 725	608 750	0	0
Overfrrt vedlikeholdsfond		0	-1 389 111	0	0
Sum disponeringer		144 725	780 361	0	0

Balanse - Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet - 2022-12

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd ŋremerket til vedlikehold		0	1 417 134
Sum anleggsmidler		0	1 417 134
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 043	7 390
Andre fordringer	11	925 176	1 161 624
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto	12	4 500 275	2 277 945
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r - skattetrekk		3 808	4 480
Sum omlŋpsmidler		5 455 302	3 451 439
SUM EIENDELER		5 455 302	4 868 573

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 814 644	3 959 369
Sum egenkapital	13	3 814 644	3 959 369
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		105 555	86 237
Leverandŋrgjeld	14	280 344	260 638
Skyldig off. myndigheter		13 530	13 312
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		33 750	26 534
Annen kortsiktig gjeld	15	1 207 480	522 482
Sum kortsiktig gjeld		1 640 658	909 203
Sum gjeld		1 640 658	909 203
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		5 455 302	4 868 573

Sted:_____, dato:_____

Karl J ens Holmen
Styreleder

Stein-Harald J ŋrgensen
Styremedlem

Alex S nogdal J ensen
Styremedlem

Tom Roger Delsbekk
Styremedlem

Randi Helene S andli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til ³ betale felleskostnaden.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	¡ r 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	2 933 112
3601 Leieinntekter garasjer	205 300
3603 Strŋm, Gass, propan - M³ lerbasert	241 937
3604 Fjernvarme	1 939 732
Sum	5 320 081

Note 2 - Andre inntekter

	¡ r 2022
3622 Strŋmforbruk elbil	97 285
3630 Internett / Bredb³ nd	684 684
3645 Leie parkeringsplass	393 775
3646 Innbetaling til vedlikehold	1 796 316
3690 Andre inntekter	3 132
3699 EkstraordinŊ r inntekt	121 423
Sum	3 096 615

Note 3 - Personalkostnader

	¡ r 2022
5100 Lŋnn til ansatte	179 818
5137 Andre lŋnnskostnader	56 200
5150 Opptjente feriepenger	33 751
5400 Arbeidsgiveravgift	69 036
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 759
5510 Bilgodtgjŋrelse trekkpliktig del	3 600
5920 Yrkesskadeforsikring	1 970
Sum	349 134

Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,5
Andre lŋnnskostnader gjelder arbeid av vaktmestervikar, samt diverse oppgaver blant annet ifm. gass, fjernvarme og strŋm i sameiet.

Note 4 - Styrehonorar

	¡ r 2022
5330 Styrehonorar	250 000
Sum	250 000

Noten viser kostnadsfŋrt styrehonorar i lŋpet av ³ ret. Det er ikke avsatt styrehonorar ved ³ rets slutt.

Note 5 - Revisjonshonorar

	¡ r 2022
6700 Honorar for lovp³ lagt revisjon	5 950
Sum	5 950

Note 6 - Vedlikehold

	¡ r 2022
6601 Vedlikehold bygg	115 304
6602 Vedlikehold VVS	73 773
6603 Vedlikehold elektro	55 877
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	25 493
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 051
6607 Vedlikehold garasjer	113 073
6608 Vedlikehold fjernvarmenett	30 632
6609 Skader, ikke forsikringssak	325 000
6611 Drift vedlikehold fyringsanlegg	187 901
6612 Drift vedlikehold brannsikring	94 441
6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl.	9 459
6616 Drift vedlikehold heis	250 923
6618 Skadedyrbehandling	3 655
6630 Egenandel forsikringsskader	4 000
6641 Vedlikehold fordeles med nŊring	1 894 928
Sum	3 185 512

Konto 6641 gjelder vedlikehold fasadearbeider puss.

Note 7 - Kjnp av tjenester

	¡ r 2022
6720 J uridisk r³ dgivning	15 750
6725 Tilleggs tjenester NBBO	49 661
6730 Teknisk r³ dgivning	2 900
6731 HMS Plan	1 800
6782 Vaktmestertjenester	140 855
6783 Renholdstjenester	412 133
6790 Andre fremmede tjenester	7 669
Sum	630 768

Note 8 - Kommunale avgifter

	¡ r 2022
7762 Vannavgift/avlnp	6 506
7765 Renovasjonsavgift	405 226
Sum	411 732

Note 9 - Strnm og annen energi

	¡ r 2022
6200 Elektrisk energi	264 392
6210 Gass	132 062
6260 Fjernvarme	1 895 434
Sum	2 291 889

Note 10 - Andre driftskostnader

	¡ r 2022
6360 Renhold, sanitŊrartikler	5 343
6490 Andre leiekostnader	2 681
6500 Verktŋy og redskaper	1 082
6550 Datarekvisita, driftsmaterialer	15 827
6582 Programvarekostnad vedlikehold	3 516
6597 Skilt	1 369
6598 LyspŊrer og sikringer	1 901
6800 Kontorrekvisita	1 265
6900 Telekommunikasjon	14 640
6940 Porto og distribusjonskostnader	5 137
7420 Gaver og tilskudd	635
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	6 700
7721 ¡ rsmŋtet	1 091
7770 Bank/betalingsgebyrer	7 800
7790 Andre kostnader	-20
Sum	68 968

Note 11 - Andre fordringer

	¡ r 2022
1500 Kundefordringer	1 383
1564 Periodisering	326 409
1570 Andre kortsiktige fordringer	475 961
1792 Interimskonto	121 423
Sum	925 176

Andre fordringer gjelder avsetning el-billading og fjermvarme 2022, samt p-leie desember 2022.
Interimskonto er mellomregnskap med nŊ ringsseksjonene.

Note 12 - Innest³ ende p³ driftskonto

	¡ r 2022
1921 Bankinnskudd	598 590
1930 Driftskonto Boligbanken	3 901 685
Sum	4 500 275

Note 13 - Egenkapital

	¡ r 2022	¡ r 2021
Opptjent egenkapital	3 814 644	3 959 369
SUM EGENKAPITAL	3 814 644	3 959 369

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 14 - Leverandørgjeld

	År 2022
2400 Leverandørgjeld	280 344
Sum	280 344

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2022
2900 Forskudd fra kunder	392
2990 Annen kortsiktig gjeld	785 750
2998 Periodisering	421 338
Sum	1 207 480

Annen kortsiktig gjeld er skyldig Front Entreprenør AS.

594 Eierseksjonssameiet Union Brygge Pollenkvartalet
Garasjeregnskap 2022

Konto	Dato	Inntekter	
3601	2022	Innkrevd garasjeleie	-205 300
		Kostnader	
6200	08.02.22	Glitre Energi Strøm AS,	6 105
6200	08.03.22	Glitre Energi Strøm AS,	10 170
6200	07.04.22	Glitre Energi Strøm AS,	12 549
6607	30.04.22	Teknisk Renhold AS, Faktura : 10391	51 094
6200	12.05.22	Glitre Energi Strøm AS,	12 395
6607	20.05.22	Grunnentreprenøren AS, Faktura : 7252	31 125
6200	09.06.22	Glitre Energi Strøm AS,	13 503
6607	15.06.22	Front Entreprenør AS, rep parkeringskjeller	21 000
6607	29.06.22	Viken Lås og Sikkerhet AS, bytte GSM portåpner	3 372
6200	08.07.22	Glitre Energi Strøm AS,	12 081
6200	10.08.22	Glitre Energi Strøm AS,	13 320
6200	07.09.22	Glitre Energi Strøm AS,	18 246
6607	30.09.22	Viken Lås og Sikkerhet AS, Faktura : 6972	2 000
6200	06.10.22	Glitre Energi Strøm AS,	15 323
6607	20.10.22	ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS, Faktura : INV015888	4 483
6200	07.11.22	Glitre Energi Strøm AS,	14 435
6200	09.12.22	Glitre Energi Strøm AS,	15 326
6200	09.01.23	Glitre Energi Strøm AS,	18 411
		Sum	274 936
		Resultat	**69 636**

K594 Årsregnskap inkl. garasjeregnskap ÅO 2022.pdf for Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet

Styreleder	Karl Jens Holmen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Randi Helene Sandli (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Alex Snogdal Jensen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Tom Roger Delsbekk (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Stein-Harald Jørgensen (sign.)	01.03.2023

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

☑ Revisjon
☑ Skatterådgivning
☑ Økonomisk rådgivning

Til årsmøte i
Eierseksjonssameiet Union Brygge - Pollenkvartalet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Eierseksjonssameiet Union Brygge - Pollenkvartalet's årsregnskap som viser et underskudd på kr 144.725. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

P.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 2.mars 2023

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet mandag 20.03.2023 kl. 18:00 - Papirbredden, Auditorium A3502.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte seksjoner: 47
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer på møtet: 48
Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Kirsti Kolle Grøndahl ble valgt.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Unn Hege Nordhagen ble valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Tor Didrik Kopperud ble valgt.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Vedtak:
Årsregnskapet 2022 som viser et underskudd på kr 144.725,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2023 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Vedtak:
Budsjett for 2023 er godkjent.

5. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6. Innkomne forslag

6.1

Vedtak:
Det er ikke innkommet saker til behandling på årsmøtet

7. Valg

7.1 Styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Stein Harald Jørgensen er på valg

Styremedlem Alex Jensen er på valg

Vedtak:
Kirsten Palm velges for to år

Anette Persson velges for to år

7.2 Varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Mona Helgeplass er på valg

Vedtak:
Kari Ulleberg velges for ett år

7.3 Valgkomité

Tormod Berg, Kjell Nilsen, Marit Bruun og Hege Ruth har alle sagt seg villige til å ta gjenvalg

Vedtak:

Tormod Berg

Kjell Nilsen

Marit Bruun

Hege Ruth

Protokoll for Eierseksjons sameiet Union Brygge-Pollenkvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Kolle Grøndahl (sign.)	22.03.2023
Sekretær	Unn Hege Nordhagen (sign.)	20.03.2023
Protokollvitne	Tor Didrik Kopperud (sign.)	21.03.2023

Returneres til
Union Eiendomsutvikling AS
Postboks 2295 Strømsø
3003 Drammen

Drammen kommune
29 MARS 2005

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

TINGLYST
25 APR. 2005
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7145

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	Drammen	110	939		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
935711320	Union Eiendomsutvikling AS	

Doknr 7145 Tinglyst 25.04.2005 Emb 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2	se vedlegg A			14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 13.971 = nevner: 13.971

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
18/3-05	Trond Asheim pr Bomann-Larsen

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 18/3-05	Trond Åsheim TROND ÅSHEIM p.p. Bomann-Larsen PER BOMANN-LARSEN iht firmaattest UNION EIENDOMS FORVALTNING AS Grønland 40 Pb 229 03 Drammen Tlf 32 2 65 90 • Fax 32 27 65 99	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
110	939			Drammen kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Drammen 22.04.05	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
18/3-05	

GNR 110/BNR 939 VEDLEGG A

3. Begjæring

Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal
1	B	106		41	B	106		81	B	97		121	B	52	
2	B	67	B	42	B	80		82	B	52		122	B	97	
3	B	80		43	B	80		83	B	52		123	B	173	
4	B	106		44	B	106		84	B	94		124	B	129	
5	B	80		45	B	80		85	B	129		125	B	112	
6	B	80		46	B	80		86	B	114		126	B	101	
7	B	106		47	B	106		87	B	101		127	B	90	G
8	B	80		48	B	80		88	B	81		128	B	95	G
9	B	80		49	B	80		89	B	115	B	129	B	93	G
10	B	106		50	B	106		90	B	52		130	B	94	
11	B	83		51	B	80		91	B	52		131	B	52	
12	B	83		52	B	80		92	B	94	B	132	B	52	
13	B	140		53	B	140		93	B	131		133	B	97	
14	B	140		54	B	140		94	B	52		134	B	94	
15	B	161		55	B	161		95	B	52		135	B	106	
16	B	161		56	B	161		96	B	94		136	B	97	
17	B	49		57	B	95	B	97	B	131		137	B	94	
18	B	49		58	B	52		98	B	52		138	B	52	
19	B	49		59	B	52		99	B	52		139	B	52	
20	B	42		60	B	83	B	100	B	94		140	B	97	
21	B	50		61	B	97		101	B	140		141	B	126	
22	B	106		62	B	52		102	B	137		142	B	129	
23	B	80	B	63	B	52		103	B	47	B / G	143	B	97	
24	B	67	B	64	B	94		104	B	93	G	144	B	101	
25	B	106		65	B	97		105	B	104		145	N	32	
26	B	85		66	B	52		106	B	52		146	N	229	
27	B	85		67	B	52		107	B	52		147	N	275	
28	B	106		68	B	94		108	B	87		148	N	315	
29	B	85		69	B	129		109	B	52		149	N	268	
30	B	85		70	B	126		110	B	97					
31	B	106		71	B	101		111	B	104					
32	B	85		72	B	97		112	B	52					
33	B	85		73	B	95	B	113	B	52					
34	B	142		74	B	52		114	B	87					
35	B	142		75	B	52		115	B	52					
36	B	161		76	B	83	B	116	B	97					
37	B	161		77	B	97		117	B	104					
38	B	34		78	B	52		118	B	52					
39	B	50		79	B	52		119	B	52					
40	B	42	G	80	B	94		120	B	87					

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate meglerne

Drammen kommune
Engene 1
3008 DRAMMEN
Att.: Byutviklingsavd. v/Merete Astrup

Drammen, 14. april 2005

VEDRØRENDE SEKSJONERING AV UNION BRYGGE I DRAMMEN, GNR. 110 OG BNR. 939 I DRAMMEN KOMMUNE.

Vi viser til tidligere oversendte seksjoneringssak på ovennevnte eiendom. Vi bekrefter herved at seksjoneringen på Union Brygge, gnr. 110, bnr. 939 kan tinglyses.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Cecilie Martinsen
Statsaut. eiendomsmegler

Geir A. Dahl
Statsaut. eiendomsmegler

eiendomsmegler Dahl AS Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1099 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr: 6138.06.15001 • Driftskonto nr: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331 MVA

GNR/BNR 110/939

DnB NOR

DnB NOR Bank ASA
Kirkegaten 18N-0021 Oslo
Telefon: 815 00 590
Telefax: 223 192 01
www.dnbnor.no
Foretaksnr: NO 984 851 006
S.W.I.F.T: UBNONOKK

Union Eiendomsutvikling AS
Postboks 2295 Strømsø

3003 Drammen
Att: Lars Erik Kirkeng

ANKOMST
17 MAR 2005

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
		Depot Konsernkunder Shipping	Oslo, 16.03.2005

Panthaversamtykke til seksjonering av gnr.110, bnr.939 I Drammen.

Vi viser til Deres henvendelse og samtykker hermed som panthaver i ovennevnte eiendom til at eiendommen seksjoneres.

Denne erklæring kan benyttes som dokumentasjon overfor offentlig myndighet som Kommune, tinglysningsmyndighet m.m..

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA
Depot Konsernkunder/Shipping

Vera Eirang
Direkte telefonnummer:223 188 27
E-mail adresse: vera.eirang@dnbnor.no

Elisabeth Holt

Drammen kommune
29 MARS 2005

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

DRAMMEN KOMMUNE

Drammen tingrett
Postboks 1066

3001 DRAMMEN

Vår referanse
05/01811/003/ANAS
Arkivkode
GNR 110/939
Deres referanse

Dato
22.04.2005

110/939, GRØNLAND 38 A, SEKSJONERING, OVERSENDELSE FOR TINGLYSING

Vedlagt oversendes saksdokumenter for seksjoneringssak for tinglysing.

Saken ble godkjent av Drammen kommune 22.04.05.

Det bes om at tinglysingsgebyret belastes Bygge- og bevillingssaks akonto for tinglysingsgebyr.

Vedlagte dokumenter: - 2 sett dokumenter bestående av:

- Rekvisisjonsskjemaer,
- Vedlegg 1 av 2: situasjonsplan,
- Vedlegg 2 side 1-10: plantegninger,
- Samtykke fra eiendomsmegler Dahl AS,
- Samtykke fra DnB NOR Bank ASA,
- Firmaattest.

INNKOMMET
2005
TINGRETT

Med vennlig hilsen

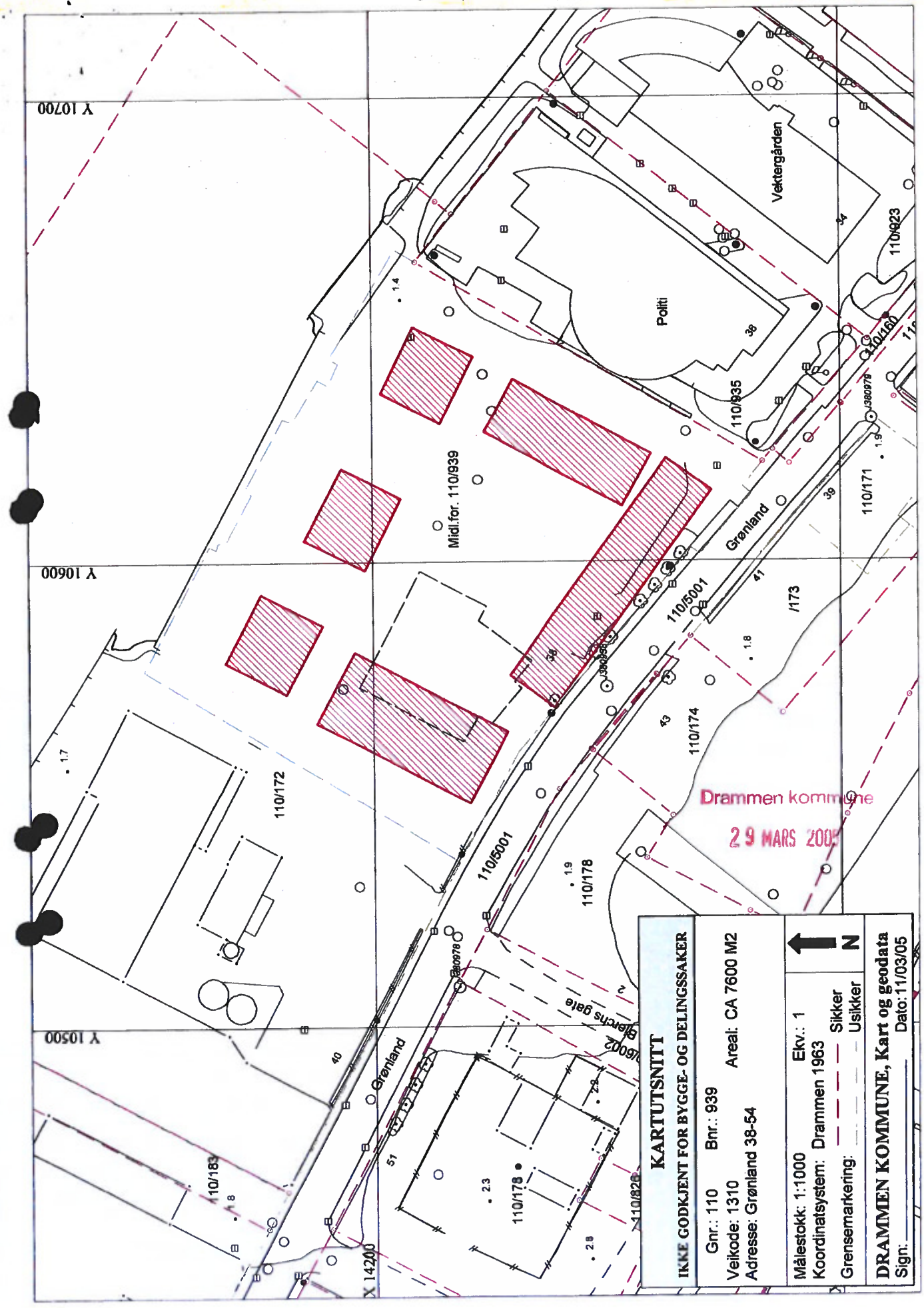
Anne Merete Astrup
avdelingsingeniør

byggesak@drammen.kommune.no

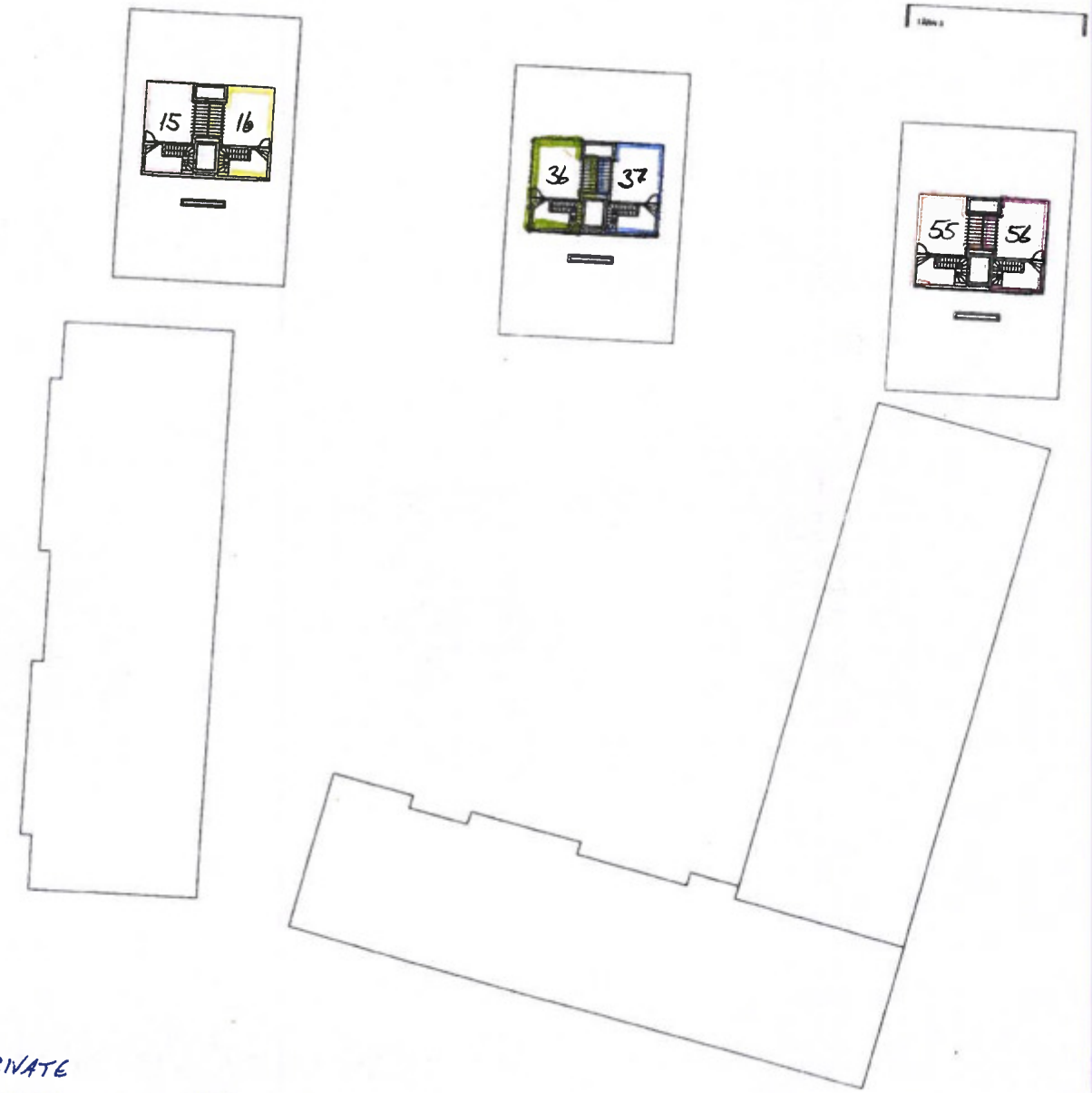
Bygge- og bevillingssaker

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03000 Faks 32 80 62 09
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 938 214 303

GNR/BNR 110/939 VEDLEGG 1



VEDLEGG 2
SIDE 10 AV 10
GNR 110 /BNR 939
PLAN 8



DET MARKERTE OMRÅDET ER PRIVATE
TAKTERRASSER MED ADKOMST INNE FRA RESPEKTIVE LEILIGHET

VEDLEGG 2
SIDE 9 AV 10
GNR 110 / BNR 939
PLAN 7

K- KJØKKEN
B- BAD



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

VEDLEGG 2

SIDE 8 AV 10

GNR 110 / BNR 939

PLAN 6

K - KJØKKEN

B - BAD



Drammen kommune
29 MARS 2005

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

VEDLEGG 2

SIDE 7 AV 10

GNR 110 / BNR 939

PLAN 5

K - KJØKKEN

B - BAD



Drammen kommune
29 MARS 2005

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

VEDLEGG 2
SIDE 6 AV 10
GNR 110 / BNR 939
PLAN 4

K - KJØKKEN
B - BAD



Drammen kommune
29 MAI 2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/7145/90
Uthentet 2023-09-29 10:16

VEDLEGG 2

SIDE 5 AV 10

GNR 110 / BNR 939

PLAN 3

K - KJØKKEN

B - BAD



VEDLEGG 2

SIDE 4 AV 10

GNR 110/BNR 939

PLAN 2

K - KJØKKEN

B - BAD



VEDLEGG 2

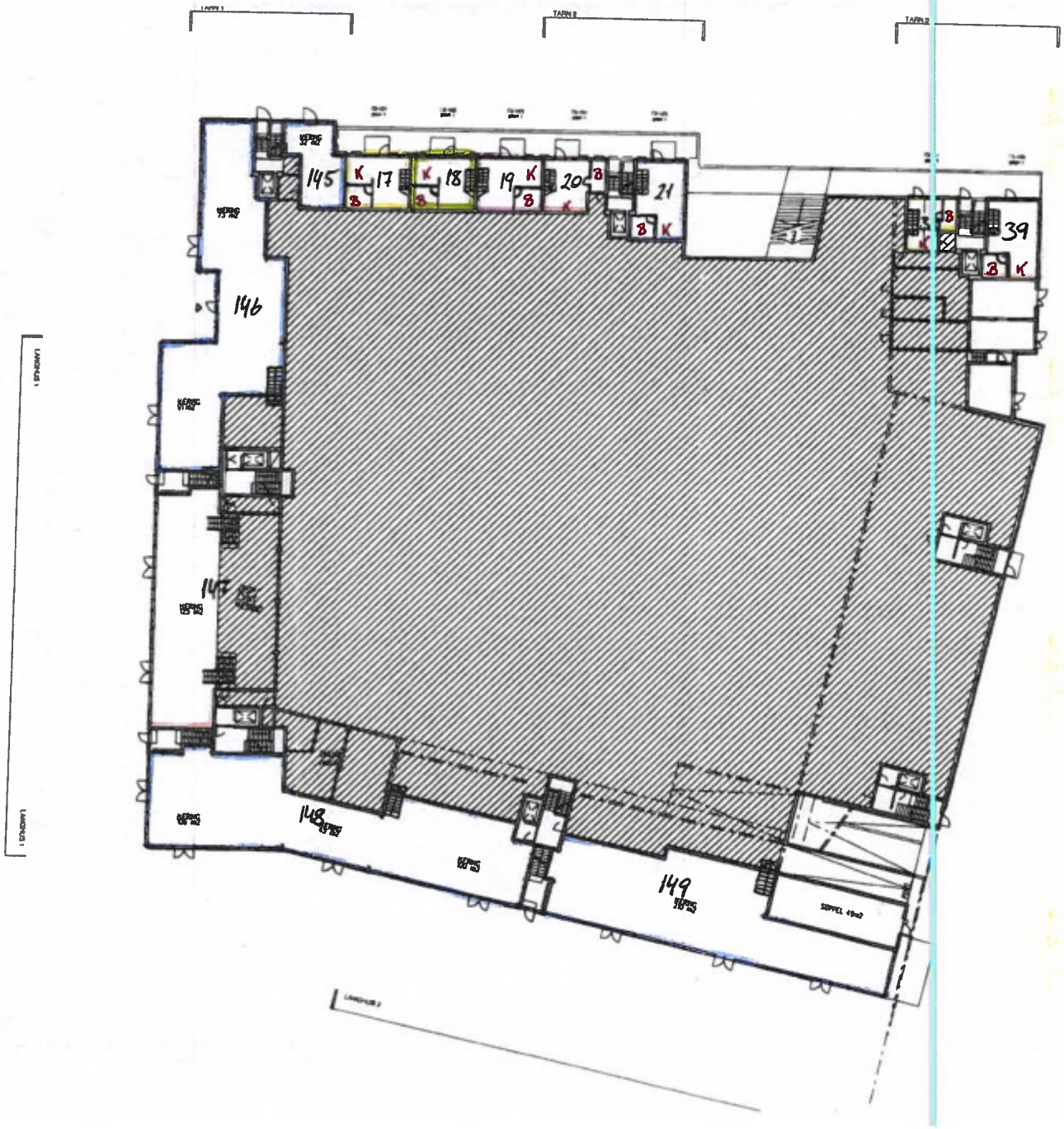
SIDE 3 AV 10

GNR 110 / BNR 939

PLAN 1

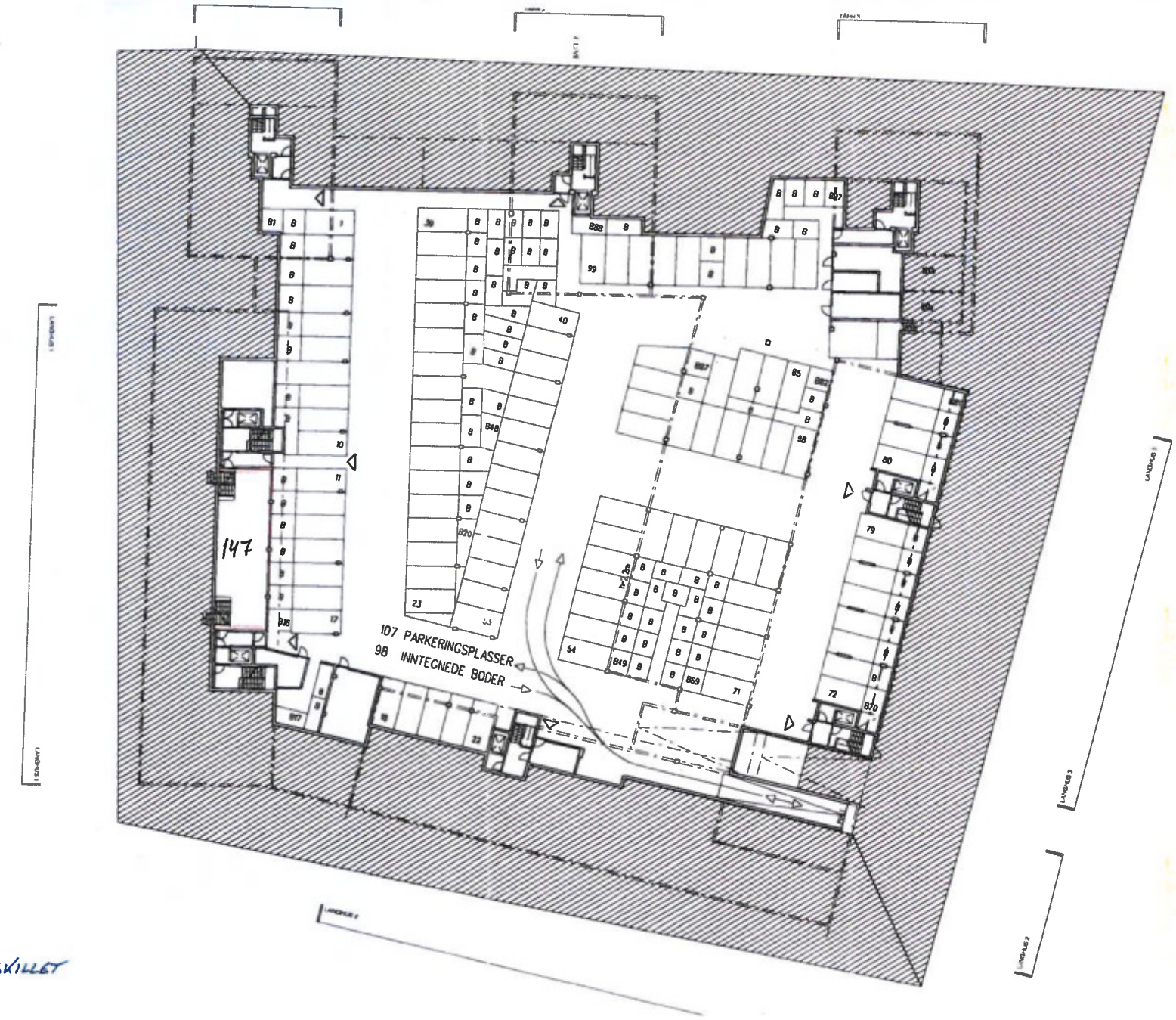


VEDLEGG 2
SIDE 2 AV 10
GNR 110 /BNR 939
PLAN 0



K- KJØKKEN
B- BAD

VEDLEGG 2
SIDE 1 AV 10
GNR 110/BNR 939
PLAN U



LINJENE MARKERER SKILLET MELLOM SEKSJONENE

Org nr 939 214 895

Returneres etter tinglysing til:
DRAMMEN KOMMUNE
BYGG OG BEVILLING
ENGENE 1
3008 DRAMMEN

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 118084
10 AUG. 2005
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	DRAMMEN	110	939		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
935711320	UNION EIENDOMSUTVIKLING AS	

Doknr 118084 Tinglyst 11.08 2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16	SE VEDLEGG A							40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 14.865 = nevner: 14.865

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SE VEDLEGG A

Rett kopi
Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

MOTTATT
19 JULI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Nr 703035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 7/7-2005	IHHT FIRMAATTEST	Eiendomsmegler Dahl AS Statsaut. eiendomsmegler MNEF CECILIE MARTINSEN Statsaut. eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
110	939		

Dato	Stempel og underskrift
27.07.05	DRAMMEN KOMMUNE kommune Bygg- og bevilling ENGENE 1 3008 DRAMMEN Org.nr. 939 214 895

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Påført tgl. attesten:
„Snr. 150 er ført som „SN"
Tilleggsdel er ført på snr. 26, ikke 226
Tilleggsdel „N" er ikke ført på bnr. 150"

15/8-2005
Hugo Torgersen
Registerfører

GNR 110 / BNR 939 VEDLEGG A

3. Begjæring

Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	Seksjons nummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal
1	B	106		41	B	106		81	B	97		121	B	52	
2	B	67	B	42	B	80	B	82	B	52		122	B	97	
3	B	80		43	B	80		83	B	52		123	B	173	
4	B	106		44	B	106		84	B	94		124	B	129	
5	B	80	B	45	B	80	B	85	B	129		125	B	112	
6	B	80		46	B	80		86	B	114		126	B	101	
7	B	106		47	B	106		87	B	101		127	B	90	G
8	B	80	B	48	B	80	B	88	B	81		128	B	95	G
9	B	80		49	B	80		89	B	115	B	129	B	93	G
10	B	106		50	B	106		90	B	52		130	B	94	
11	B	83	B	51	B	80	B	91	B	52		131	B	52	
12	B	83		52	B	80		92	B	94	B	132	B	52	
13	B	140	B	53	B	140	B	93	B	131		133	B	97	
14	B	140	B	54	B	140	B	94	B	52		134	B	94	
15	B	161	B	55	B	161	B	95	B	52		135	B	106	
16	B	161	B	56	B	161	B	96	B	94		136	B	97	
17	B	49		57	B	95	B	97	B	131		137	B	94	
18	B	49		58	B	52		98	B	52		138	B	52	
19	B	49		59	B	52		99	B	52		139	B	52	
20	B	42		60	B	83	B	100	B	94		140	B	97	
21	B	50		61	B	97		101	B	140		141	B	126	
22	B	106		62	B	52		102	B	137		142	B	129	
23	B	80	B	63	B	52		103	B	47	B / G	143	B	97	
24	B	67	B	64	B	94		104	B	93	G	144	B	101	
25	B	106		65	B	97		105	B	104		145	N	32	
26	B	85	B	66	B	52		106	B	52		146	N	229	
27	B	85		67	B	52		107	B	52		147	N	275	
28	B	106		68	B	94		108	B	87		148	N	315	
29	B	85	B	69	B	129		109	B	52		149	N	268	
30	B	85		70	B	126		110	B	97		150	N	894	N
31	B	106		71	B	101		111	B	104					
32	B	85	B	72	B	97		112	B	52					
33	B	85		73	B	95	B	113	B	52					
34	B	142	B	74	B	52		114	B	87					
35	B	142	B	75	B	52		115	B	52					
36	B	161	B	76	B	83	B	116	B	97					
37	B	161	B	77	B	97		117	B	104					
38	B	34		78	B	52		118	B	52					
39	B	50		79	B	52		119	B	52					
40	B	42	G	80	B	94		120	B	87					

14 865

4. Supplerende tekst

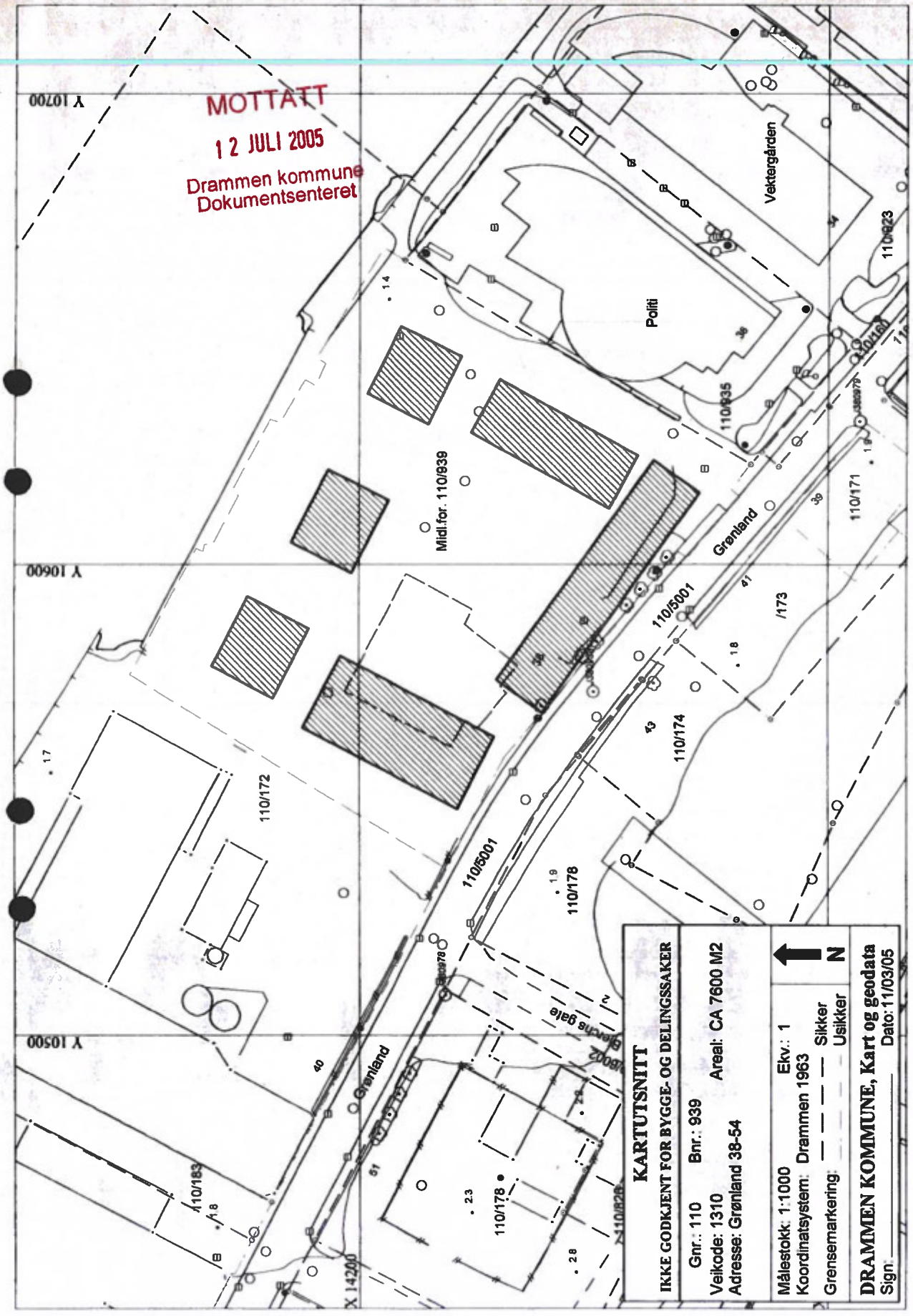
Seksjonsnummer 5,8,11,13,14,15,16,23,226,29,32,34,35,36,37,42,45,48,51,53,54,55 og 56 er tillagt 2,5kvm tilleggsareal fra tidligere fellesareal i trapperom, markert helskravert i seksjonens farger på vedlagte plantegninger (vedlegg 2).

Nytt snr. 150 er tillagt areal fra tidligere fellesareal.

MOTTATT
19 JULI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret

GNR/BNR 110/939 VEDLEGG 1

MOTTATT
12 JULI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret



VEDLEGG 2

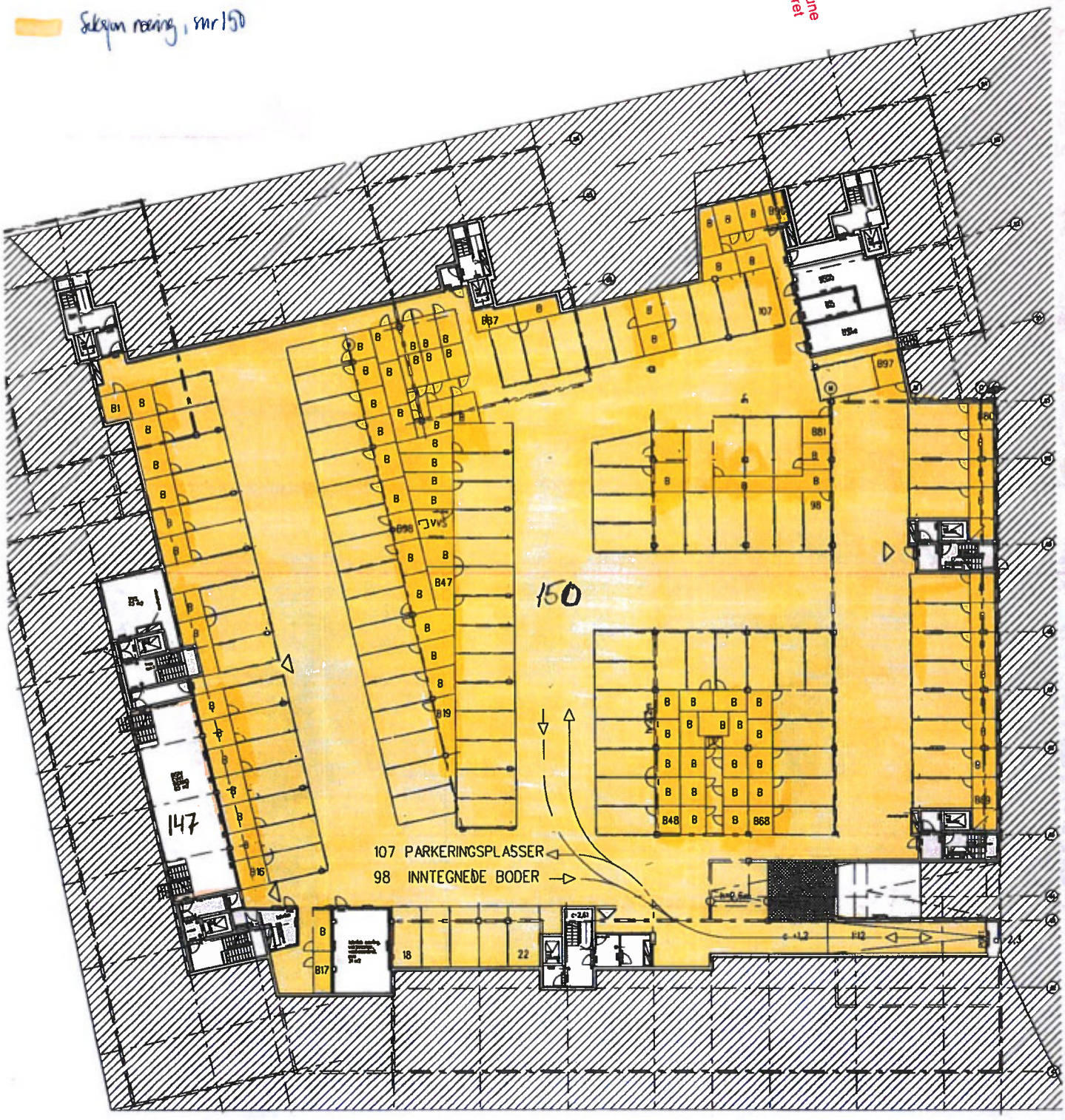
SIDE 1 AV 8

GNR 110 / BNR 939

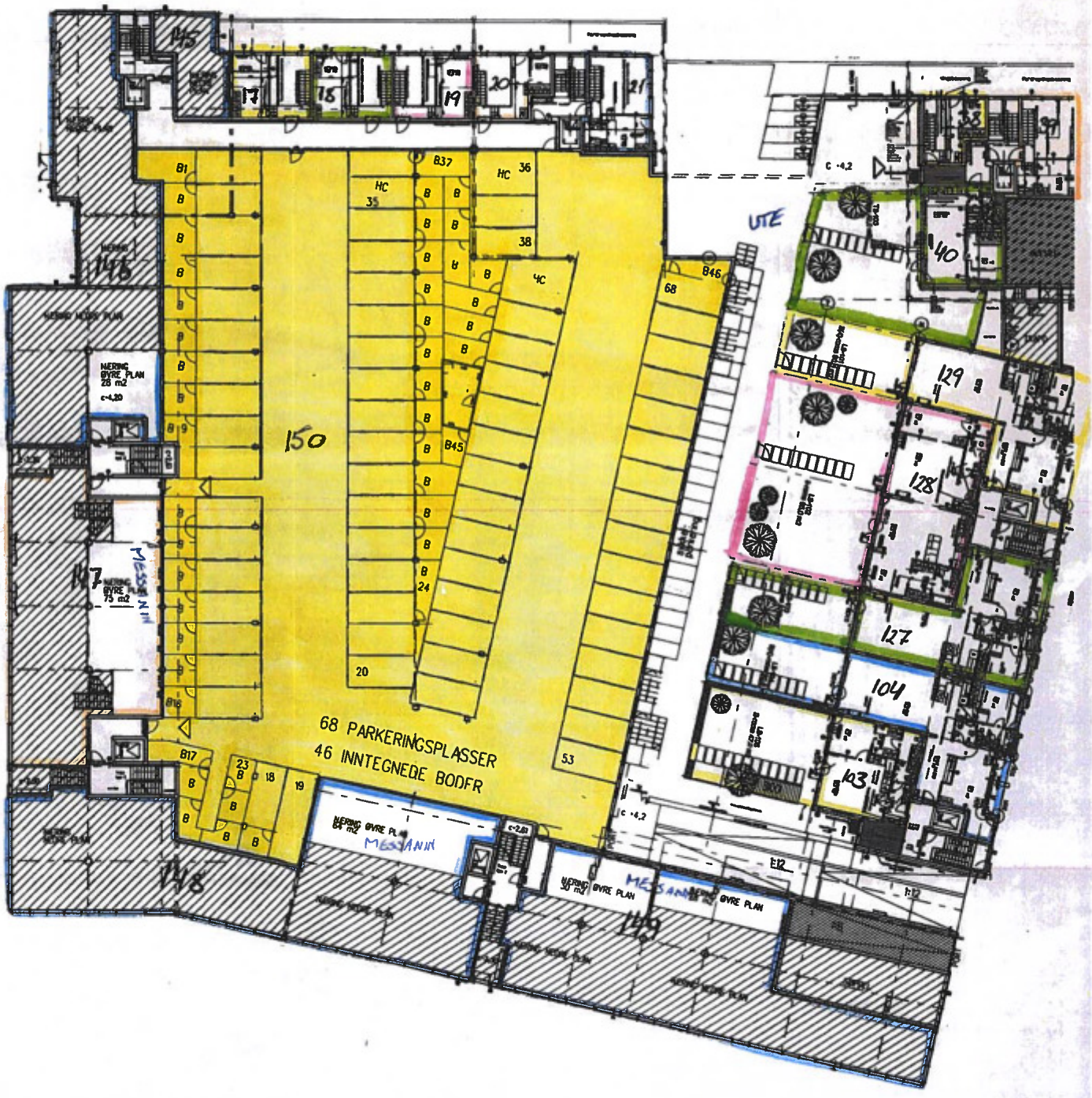
PLAN U

Salgsm næring, snr 150

MOTTATT
12 JULI 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret



VEDLEGG 2
SIDE 2 AV 8
GNR 40/BNR 939
PLAN 1
SN, sak 150





VEDLEGG 1
SIDE 3 AV 8
GNR 110/BNR 939
PLAN 2

K - KJØKKEN
B - BAD



VEDLEGG 2
SIDE 4 AV 8
GNR 110 /BNR 939
PLAN 3

K - KJØKKEN
B - BAD



VEDLEGG 2
SIDE 5 AV 8.
GNR 110 / BNR 939
PLAN 4

K - KJØKKEN
B - BAD

VEDLEGG 2

SIDE 6 AV 8

GNR 110 / BNR 939

PLAN 5

K- KJØKKEN

B- BAD



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/118084/200
Uthentet 2023-09-29 10:15

VEDLEGG 2
SIDE 7 AV 8
GNR 110 / BNR 939
PLAN 6

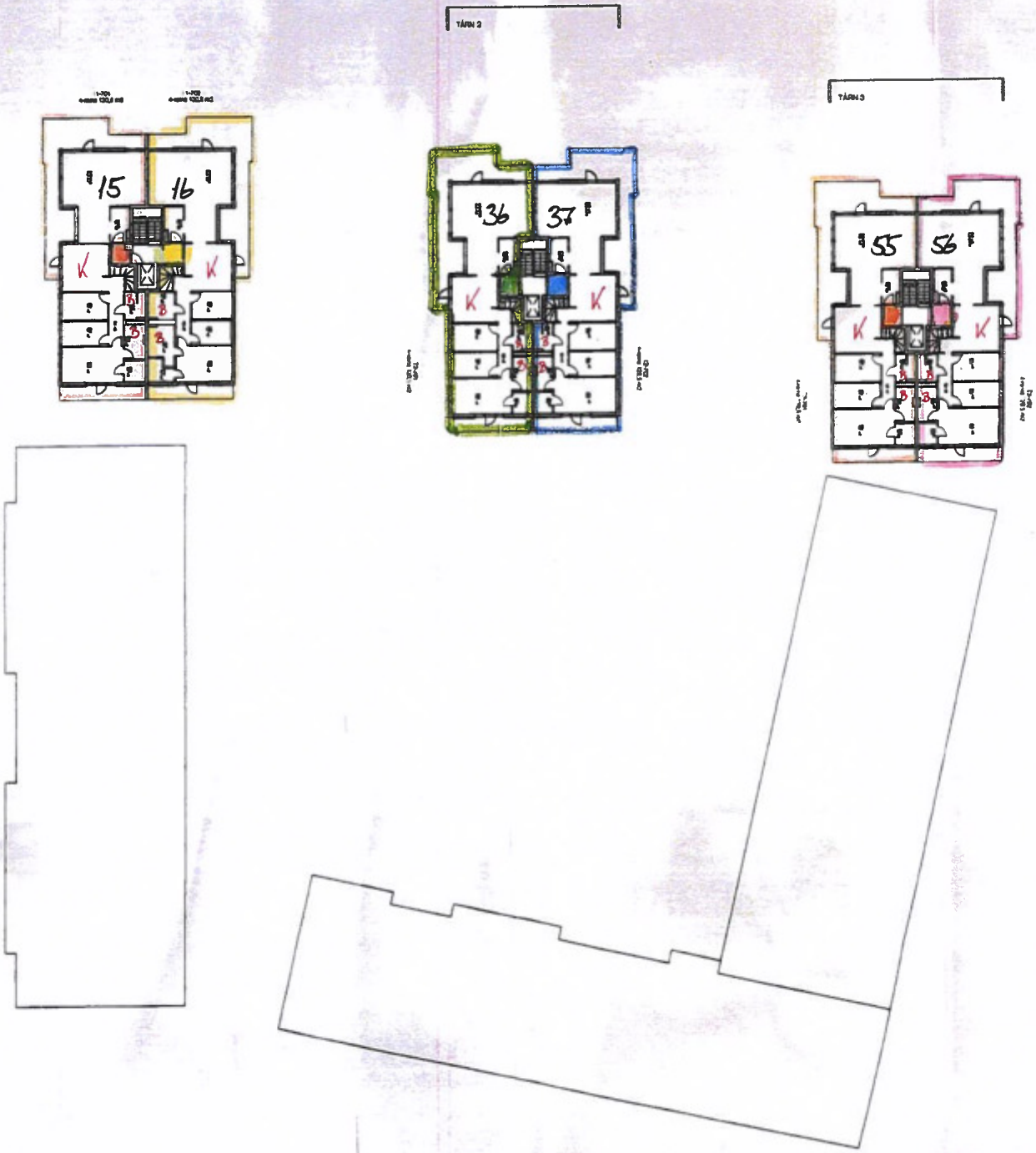
K - KJØKKEN
B - BAD

VEDLEGG 2

SIDE 8 AV 8

GNR 110 / BNR 939

PLAN 7



K - KJØKKEN

B - BAD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/118084/200
Uthentet 2023-09-29 10:15

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**143**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.04.2005	Nei	Nei			97/14865	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/939/0/50	0
					110/939/0/99	0
					110/939/0/134	0
					110/939/0/48	0
					110/939/0/33	0
					110/939/0/115	0
					110/939/0/132	0
					110/939/0/70	0
					110/939/0/127	0
					110/939/0/73	0
					110/939/0/64	0
					110/939/0/47	0
					110/939/0/125	0
					110/939/0/79	0
					110/939/0/38	0
					110/939/0/88	0
					110/939/0/11	0
					110/939/0/55	0
					110/939/0/14	0

110/939/0/49	0
110/939/0/9	0
110/939/0/23	0
110/939/0/68	0
110/939/0/37	0
110/939/0/5	0
110/939/0/74	0
110/939/0/130	0
110/939/0/19	0
110/939/0/52	0
110/939/0/112	0
110/939/0/43	0
110/939/0/32	0
110/939/0/61	0
110/939/0/84	0
110/939/0/67	0
110/939/0/82	0
110/939/0/69	0
110/939/0/85	0
110/939/0/2	0
110/939/0/51	0
110/939/0/91	0
110/939/0/137	0
110/939/0/86	0
110/939/0/138	0
110/939/0/44	0
110/939/0/10	0
110/939/0/66	0
110/939/0/76	0
110/939/0/31	0
110/939/0/139	0
110/939/0/142	0

110/939/0/46	0
110/939/0/1	0
110/939/0/98	0
110/939/0/120	0
110/939/0/7	0
110/939/0/77	0
110/939/0/123	0
110/939/0/106	0
110/939/0/97	0
110/939/0/29	0
110/939/0/143	0
110/939/0/133	0
110/939/0/108	0
110/939/0/118	0
110/939/0/62	0
110/939/0/53	0
110/939/0/107	0
110/939/0/27	0
110/939/0/25	0
110/939/0/111	0
110/939/0/140	0
110/939/0/72	0
110/939/0/149	0
110/939/0/36	0
110/939/0/20	0
110/939/0/60	0
110/939/0/93	0
110/939/0/45	0
110/939/0/13	0
110/939/0/42	0
110/939/0/17	0
110/939/0/150	0

110/939/0/128	0
110/939/0/35	0
110/939/0/80	0
110/939/0/30	0
110/939/0/95	0
110/939/0/94	0
110/939/0/58	0
110/939/0/28	0
110/939/0/105	0
110/939/0/100	0
110/939/0/15	0
110/939/0/141	0
110/939/0/4	0
110/939/0/119	0
110/939/0/57	0
110/939/0/40	0
110/939/0/103	0
110/939/0/6	0
110/939/0/113	0
110/939/0/116	0
110/939/0/135	0
110/939/0/89	0
110/939/0/75	0
110/939/0/59	0
110/939/0/102	0
110/939/0/96	0
110/939/0/41	0
110/939/0/22	0
110/939/0/26	0
110/939/0/109	0
110/939/0/18	0
110/939/0/147	0

110/939/0/87	0
110/939/0/145	0
110/939/0/12	0
110/939/0/131	0
110/939/0/16	0
110/939/0/122	0
110/939/0/81	0
110/939/0/90	0
110/939/0/110	0
110/939/0/129	0
110/939/0/3	0
110/939	0
110/939/0/146	0
110/939/0/124	0
110/939/0/136	0
110/939/0/24	0
110/939/0/21	0
110/939/0/56	0
110/939/0/71	0
110/939/0/126	0
110/939/0/54	0
110/939/0/8	0
110/939/0/65	0
110/939/0/92	0
110/939/0/148	0
110/939/0/144	0
110/939/0/121	0
110/939/0/101	0
110/939/0/34	0
110/939/0/104	0
110/939/0/63	0
110/939/0/114	0

		110/939/0/117	0
		110/939/0/78	0
		110/939/0/39	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/143	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20196793	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2550	0	2550

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grønland	44			Nord: 6623397 Øst: 567211 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 4-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Postnummerområde 3045-DRAMMEN Grunnkrets 601-Strømsø 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET									
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	7496,8	7673	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.12.2004	Nei	Nei	Ja	150		Nord: 6623407,7 Øst: 567186,11 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/939/0/50	0
					110/939/0/99	0
					110/939/0/134	0
					110/939/0/48	0
					110/939/0/33	0
					110/939/0/115	0
					110/939/0/132	0
					110/939/0/70	0
					110/939/0/127	0
					110/939/0/73	0
					110/939/0/64	0
					110/939/0/47	0
					110/939/0/125	0
					110/939/0/79	0
					110/939/0/38	0
					110/939/0/88	0
					110/939/0/11	0
					110/939/0/55	0
					110/939/0/14	0
					110/939/0/49	0
					110/939/0/9	0
					110/939/0/23	0
					110/939/0/68	0
					110/939/0/37	0

110/939/0/5	0
110/939/0/74	0
110/939/0/130	0
110/939/0/19	0
110/939/0/52	0
110/939/0/112	0
110/939/0/43	0
110/939/0/32	0
110/939/0/61	0
110/939/0/84	0
110/939/0/67	0
110/939/0/82	0
110/939/0/69	0
110/939/0/85	0
110/939/0/2	0
110/939/0/51	0
110/939/0/91	0
110/939/0/137	0
110/939/0/86	0
110/939/0/138	0
110/939/0/44	0
110/939/0/10	0
110/939/0/66	0
110/939/0/76	0
110/939/0/31	0
110/939/0/139	0
110/939/0/142	0
110/939/0/46	0
110/939/0/1	0
110/939/0/98	0
110/939/0/120	0
110/939/0/7	0

110/939/0/77	0
110/939/0/123	0
110/939/0/106	0
110/939/0/97	0
110/939/0/29	0
110/939/0/143	0
110/939/0/133	0
110/939/0/108	0
110/939/0/118	0
110/939/0/62	0
110/939/0/53	0
110/939/0/107	0
110/939/0/27	0
110/939/0/25	0
110/939/0/111	0
110/939/0/140	0
110/939/0/72	0
110/939/0/149	0
110/939/0/36	0
110/939/0/20	0
110/939/0/60	0
110/939/0/93	0
110/939/0/45	0
110/939/0/13	0
110/939/0/42	0
110/939/0/17	0
110/939/0/150	0
110/939/0/128	0
110/939/0/35	0
110/939/0/80	0
110/939/0/30	0
110/939/0/95	0

110/939/0/94	0
110/939/0/58	0
110/939/0/28	0
110/939/0/105	0
110/939/0/100	0
110/939/0/15	0
110/939/0/141	0
110/939/0/4	0
110/939/0/119	0
110/939/0/57	0
110/939/0/40	0
110/939/0/103	0
110/939/0/6	0
110/939/0/113	0
110/939/0/116	0
110/939/0/135	0
110/939/0/89	0
110/939/0/75	0
110/939/0/59	0
110/939/0/102	0
110/939/0/96	0
110/939/0/41	0
110/939/0/22	0
110/939/0/26	0
110/939/0/109	0
110/939/0/18	0
110/939/0/147	0
110/939/0/87	0
110/939/0/145	0
110/939/0/12	0
110/939/0/131	0
110/939/0/16	0

				110/939/0/122	0
				110/939/0/81	0
				110/939/0/90	0
				110/939/0/110	0
				110/939/0/129	0
				110/939/0/3	0
				110/939	0
				110/939/0/146	0
				110/939/0/124	0
				110/939/0/136	0
				110/939/0/24	0
				110/939/0/21	0
				110/939/0/56	0
				110/939/0/71	0
				110/939/0/126	0
				110/939/0/54	0
				110/939/0/8	0
				110/939/0/65	0
				110/939/0/92	0
				110/939/0/148	0
				110/939/0/144	0
				110/939/0/121	0
				110/939/0/101	0
				110/939/0/34	0
				110/939/0/104	0
				110/939/0/63	0
				110/939/0/114	0
				110/939/0/117	0
				110/939/0/78	0
				110/939/0/39	0
Reseksjonering	12.07.2018	20.11.2018	2018/7017	110/939/0/83	0
				110/939/0/84	0

					110/939	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	20.09.2017	03.11.2017	15/7694	Avgiver	110/172	-231,2
				Mottaker	110/939	231,2
Oppmålingsforretning	24.02.2016	21.03.2016	15/7694		110/167	0
					110/948	0
					110/935	0
				Mottaker	110/984	3557,5
					110/939	0
					110/183	0
					110/5001	0
				Avgiver	110/172	-3557,2
					110/947	0
					110/983	0
Oppmålingsforretning	24.02.2015	21.03.2016	15/7694		110/172	0
					110/5001	0
					110/947	0
					110/939	0
Feilretting	19.09.2014	19.09.2014			110/939/0/47	0
					110/939/0/42	0
					110/939/0/76	0
					110/939/0/148	0
					110/939/0/53	0
					110/939/0/8	0
					110/939/0/26	0
					110/939/0/13	0
					110/939/0/60	0
				Mottaker	110/939/0/129	40
				Mottaker	110/939/0/127	40,5
					110/939/0/24	0
					110/939/0/14	0
					110/939/0/135	0
					110/939/0/32	0

			110/939/0/29	0
			110/939/0/57	0
			110/939/0/15	0
		Avgiver	110/939	-401,2
			110/939/0/51	0
			110/939/0/81	0
			110/939/0/45	0
			110/939/0/89	0
			110/939/0/34	0
			110/939/0/56	0
			110/939/0/50	0
			110/939/0/37	0
			110/939/0/16	0
			110/939/0/55	0
		Mottaker	110/939/0/128	116,2
			110/939/0/136	0
			110/939/0/35	0
			110/939/0/36	0
			110/939/0/5	0
		Mottaker	110/939/0/103	61,5
			110/939/0/92	0
			110/939/0/23	0
		Mottaker	110/939/0/40	103,7
			110/939/0/137	0
			110/939/0/2	0
			110/939/0/54	0
		Mottaker	110/939/0/104	39,4
			110/939/0/11	0
			110/939/0/48	0
			110/939/0/73	0
			110/939/0/150	0
Seksjonering	11.08.2005		110/939/0/150	0

		110/939	0
Seksjonering	28.04.2005	110/939	0
		110/939/0/140	0
Seksjonering	28.04.2005	110/939	0
		110/939/0/99	0
Seksjonering	28.04.2005	110/939	0
		110/939/0/94	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/149	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/148	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/147	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/146	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/145	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/144	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/143	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/142	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/141	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/139	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/138	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/137	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0

		110/939/0/136	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/135	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/134	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/133	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/132	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/131	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/130	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/129	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/128	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/127	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/126	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/125	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/124	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/123	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/122	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/121	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0

		110/939/0/120	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/119	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/118	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/117	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/116	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/115	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/114	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/113	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/112	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/111	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/110	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/109	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/108	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/107	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/106	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/105	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0

		110/939/0/104	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/103	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/102	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/101	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/100	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/98	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/97	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/96	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/95	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/93	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/92	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/91	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/90	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/89	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/88	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/87	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/86	0

		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/85	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/84	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/83	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/82	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/81	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/80	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/79	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/78	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/77	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/76	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/75	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/74	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/73	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/72	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/71	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/70	0

		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/69	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/68	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/67	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/66	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/65	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/64	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/63	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/62	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/61	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/60	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/59	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/58	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/57	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/56	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/55	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0

		110/939/0/54	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/53	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/52	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/49	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/51	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/50	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/48	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/47	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/46	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/45	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/44	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/43	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/42	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/41	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/40	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/39	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/38	0

		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/37	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/36	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/35	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/34	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/33	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/32	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/31	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/30	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/29	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/28	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/27	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/26	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/25	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/24	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/23	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/22	0

		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/21	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/20	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/19	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/18	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/17	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/16	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/15	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/14	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/13	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/12	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/11	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/10	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/9	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/8	0
		110/939	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939	0
		110/939/0/7	0
Seksjonering	25.04.2005	110/939/0/6	0

					110/939	0
Seksjonering	25.04.2005				110/939/0/5	0
					110/939	0
Seksjonering	25.04.2005				110/939/0/4	0
					110/939	0
Seksjonering	25.04.2005				110/939/0/3	0
					110/939	0
Seksjonering	25.04.2005				110/939	0
					110/939/0/2	0
Seksjonering	25.04.2005				110/939/0/1	0
					110/939	0
Kart- og delingsforretning	07.12.2004		20053	Avgiver	110/172	-7673
				Mottaker	110/939	7673

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20196793	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2550	0	2550

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grønland	44			Nord: 6623397 Øst: 567211 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 4-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Postnummerområde 3045-DRAMMEN Grunnkrets 601-Strømsø 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 345/04 J-Journalnummer: 345/004 M-Målebrevsnummer: 19667	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
7496,8	Nord: 6623407,7001148 Øst: 567186,10999638 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**143**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	20196793	0	Ferdigattest	Bolig	2550	0	0	2550

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623393 Øst: 567205 System: EPSG:25832	Ja	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	13.01.2004	28.02.2005
IG-Igangsettingstillatelse	04.06.2004	28.02.2005
MB-Midlertidig brukstillatelse	30.03.2006	06.04.2006
FA-Ferdigattest	29.03.2012	17.04.2012

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0601	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Grønland 44	110	939	0	143

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	5	450	0	450
2	Hovedetasje	0	0	6	450	0	450
3	Hovedetasje	0	0	5	450	0	450
4	Hovedetasje	0	0	6	450	0	450

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	4	450	0	450

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	4	300	0	300

Referanse
J-Journalnummer: 2004/3929

Referanse
J-Journalnummer: 2011/15358

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 27.09.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	143
Adresse	Grønland 44, 3045 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 551,60 kr
Vann	2 909,92 kr
Sum	**7 461,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	25 m3	27,46 kr	1/1	0 %	686,56 kr	1 781,24 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	858,00 kr	827,34 kr
Målt avløp	25 m3	43,27 kr	1/1	0 %	1 081,88 kr	2 806,68 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 314,00 kr	1 267,00 kr
				Sum	**3 940,44 kr**	**6 682,26 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 27.09.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	143
Adresse	Grønland 44, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
74731402	202	09.08.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	25
74714474	421	09.08.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	48

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3005	Gnr:110	Bnr:939	F.nr: 0	Snr:143

Adresse	Grønland 44
Referanse nr.	
Avtalenummer	1178380
Dato	27.09.2023

- Årsgebyr renovasjon: 454383
- Antall terminer: 2
- Restanse renovasjon: 0

Type renovasjon:

Standardløsning		Standardløsning med hjemmekompostering	
Storfamilieløsning		Storfamilieløsning med hjemmekompostering	
Fellesløsning	X	Fellesløsning med hjemmekompostering	

Kommentar: Pr.27.09.2023. Felles faktura for sameiet.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	110	939	0	143

Adresse:	Grønland 44, 3045 Drammen

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 27.09.2023

Saksbehandler: Ellen Bolstad

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/15358/2/KAJOHN
Arkivkode
GBNR 110/172
Deres referanse

Dato
10.04.2012

Veidekke Entrenenør AS
Distrikt Buskerud
Gråterudveien 45
3036 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 110/172, GRØNLAND 42-44, LANGHUS 3, BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 18.11.2011.
Det vises også til e-post, datert 28.03.2012, fra Veidekke Entreprenør AS hvor det bekreftes at tilgangen for bevegelseshemmede til øvre uteområde i atriet er løst ved at dører fra/til heis nr. 5 i langhus 2 er påsatt automatiske døråpnere. Dette gir trinnløs adkomst til dette utområdet for alle leilighetene i Pollenkvartalet via øvre parkeringskjeller som er hovedadkomsten til boligkomplekset.

Tiltakshaver: Union Eiendomsutvikling AS.

Ansvarlig utførende: Veidekke Entreprenør AS, Oras Buskerud AS, Seierstad Pelemaskiner AS, Olaf Helge Ask AS, Kolberg AS avd. Drammen, Karlsen Oppmåling AS, Eltek Fire & Safety AS, Spenncon AS, Kone Heis AS, Skanska Sverige AB Region Grundlaggning.

Ansvarlig kontrollerende:
Veidekke Entreprenør AS, Oras Buskerud AS, Seierstad Pelemaskiner AS, Olaf Helge Ask AS, Kolberg AS avd. Drammen, Karlsen Oppmåling AS, Eltek Fire & Safety AS, Spenncon AS, Kone Heis AS, Skanska Sverige AB Region Grundlaggning.

Gjennomført tiltak: Boligblokk i 6 etasjer m/30 leiligheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

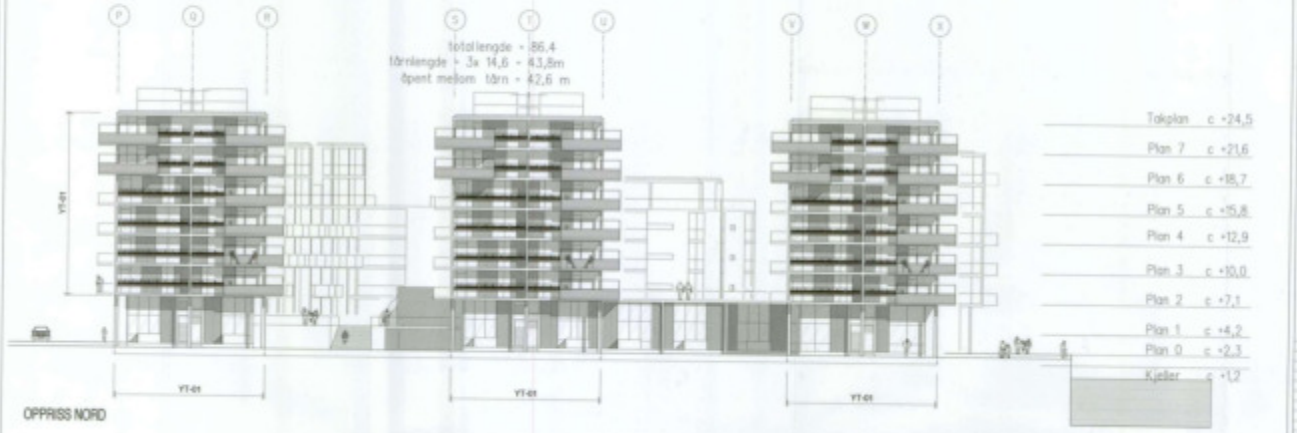
Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

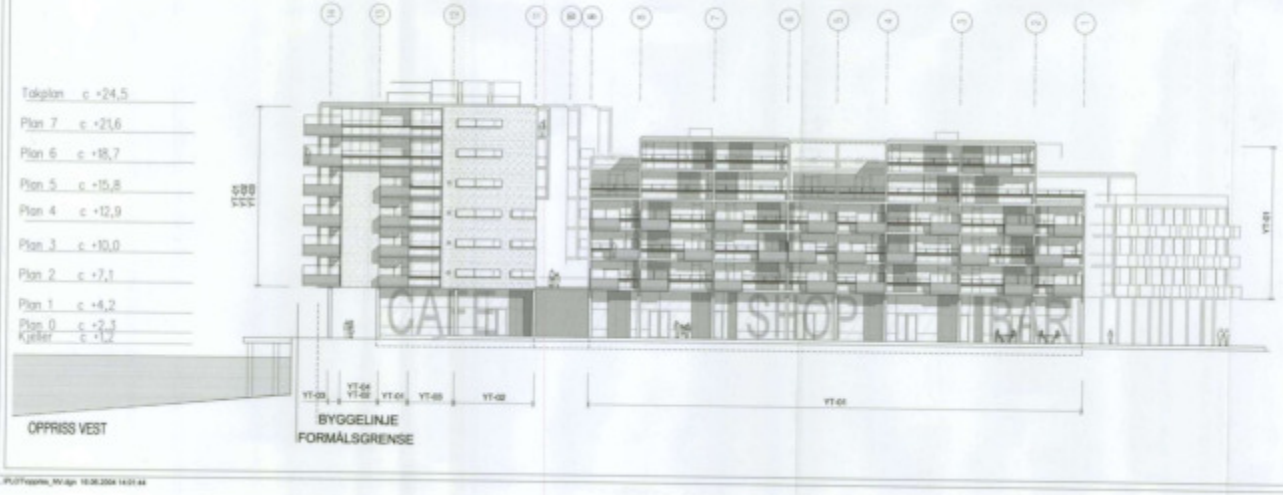
Gebyr
I henhold til § 3-1 i kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker gjeldende fra 01.01.2011 beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 2000,-.

Vennlig hilsen

Karl Johan Johnsen
saksbehandler



OPPRISS NORD



OPPRISS VEST

BYGGELINJE
FORMÅLSGRENSE

OPPRISS A3201 D

UNION BRYGGE

POLLEN KVARTALET

OPPRISS NORD OG VEST

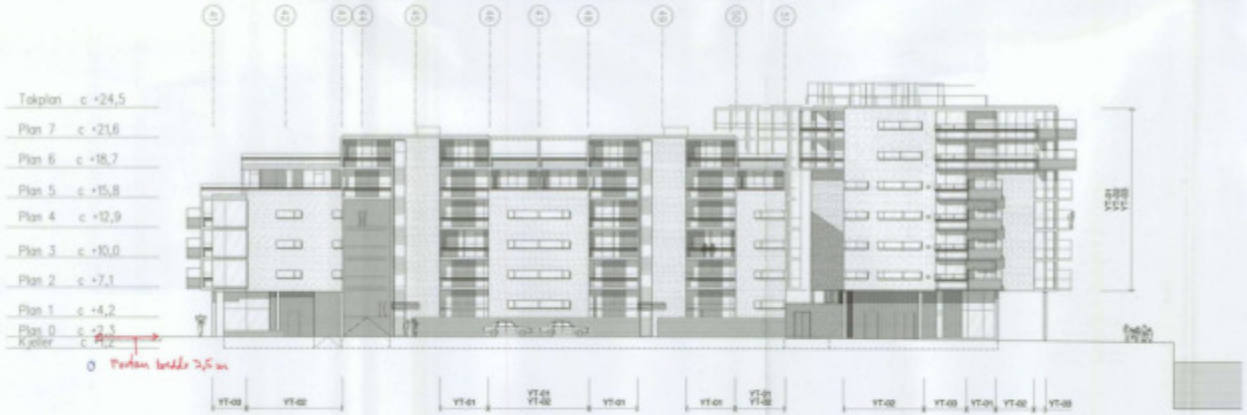
IGANGSETTINGSTILLATELSE

D A-3201

LUND HAGEM ARKITEKTER AS



OPPRISS SYD



OPPRISS ØST

OPPRISS

A3101

C

UNION BRYGGE

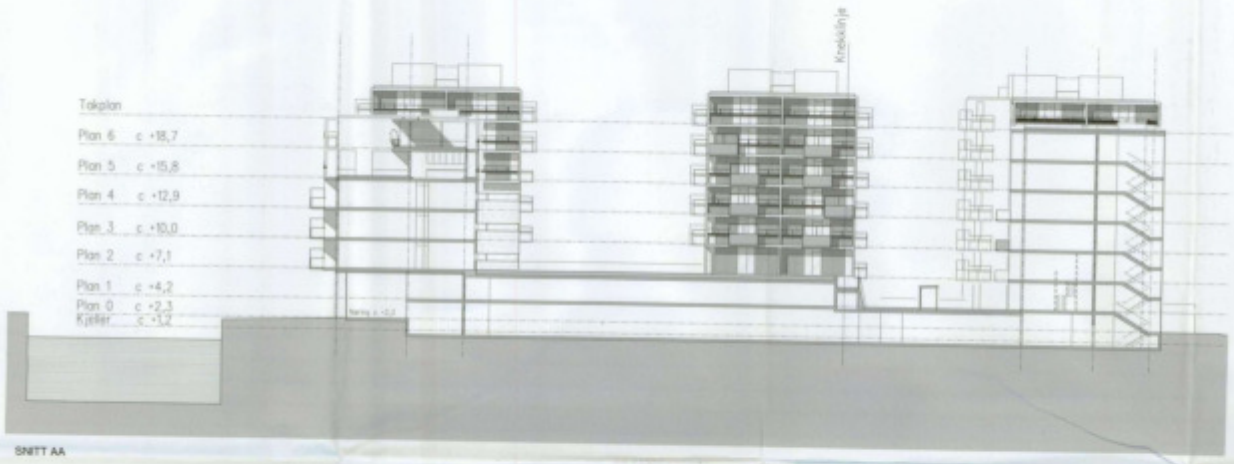
POLLEN KVARTALET

OPPRISS SYD OG ØST

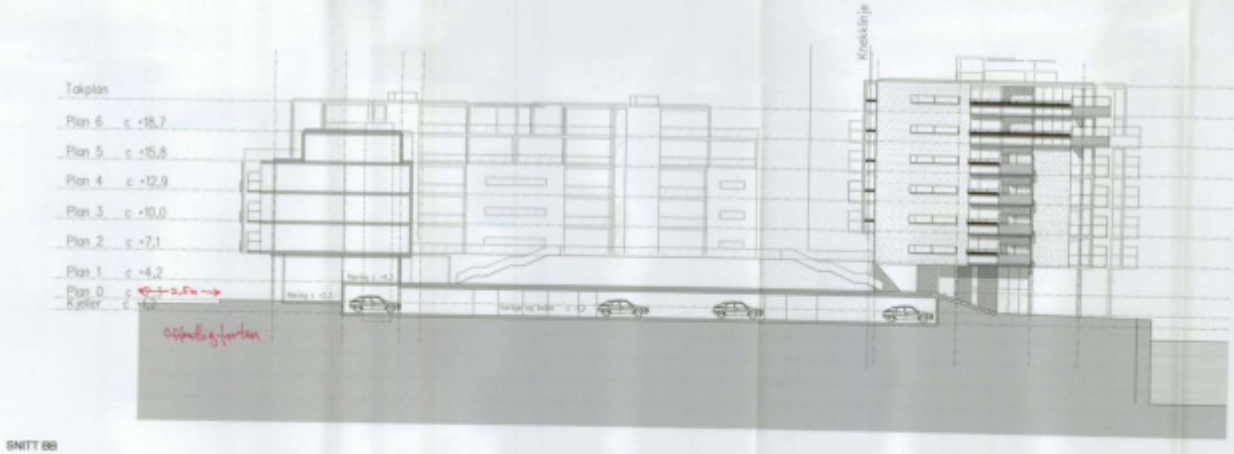
IGANGSETTINGSTILLATELSE

A3101

LUND HAGEM ARKITEKTER AS



SNITT AA



SNITT BB

SNITT AA, BB | A2101 | D

UNION BRYGGE

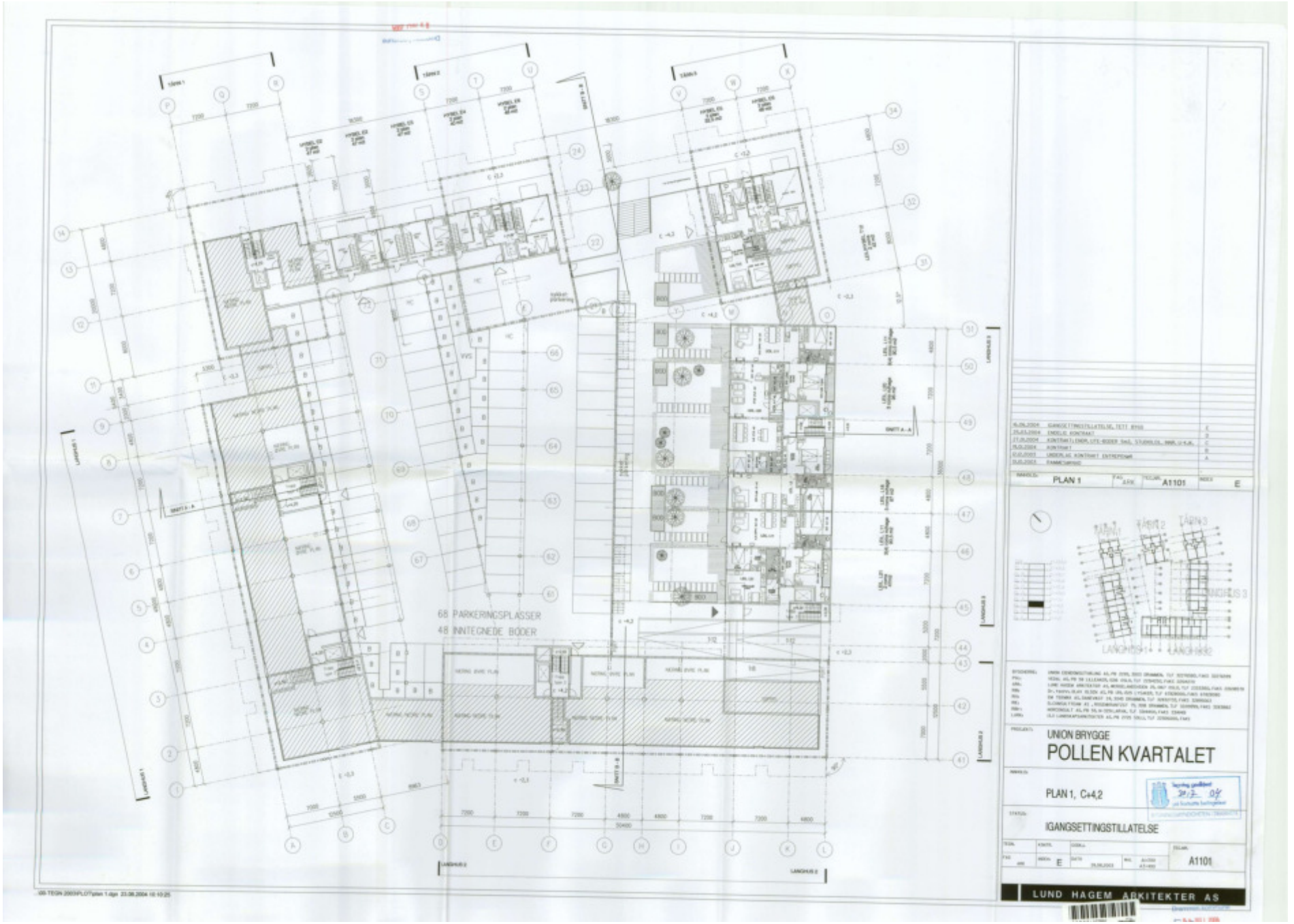
POLLEN KVARTALET

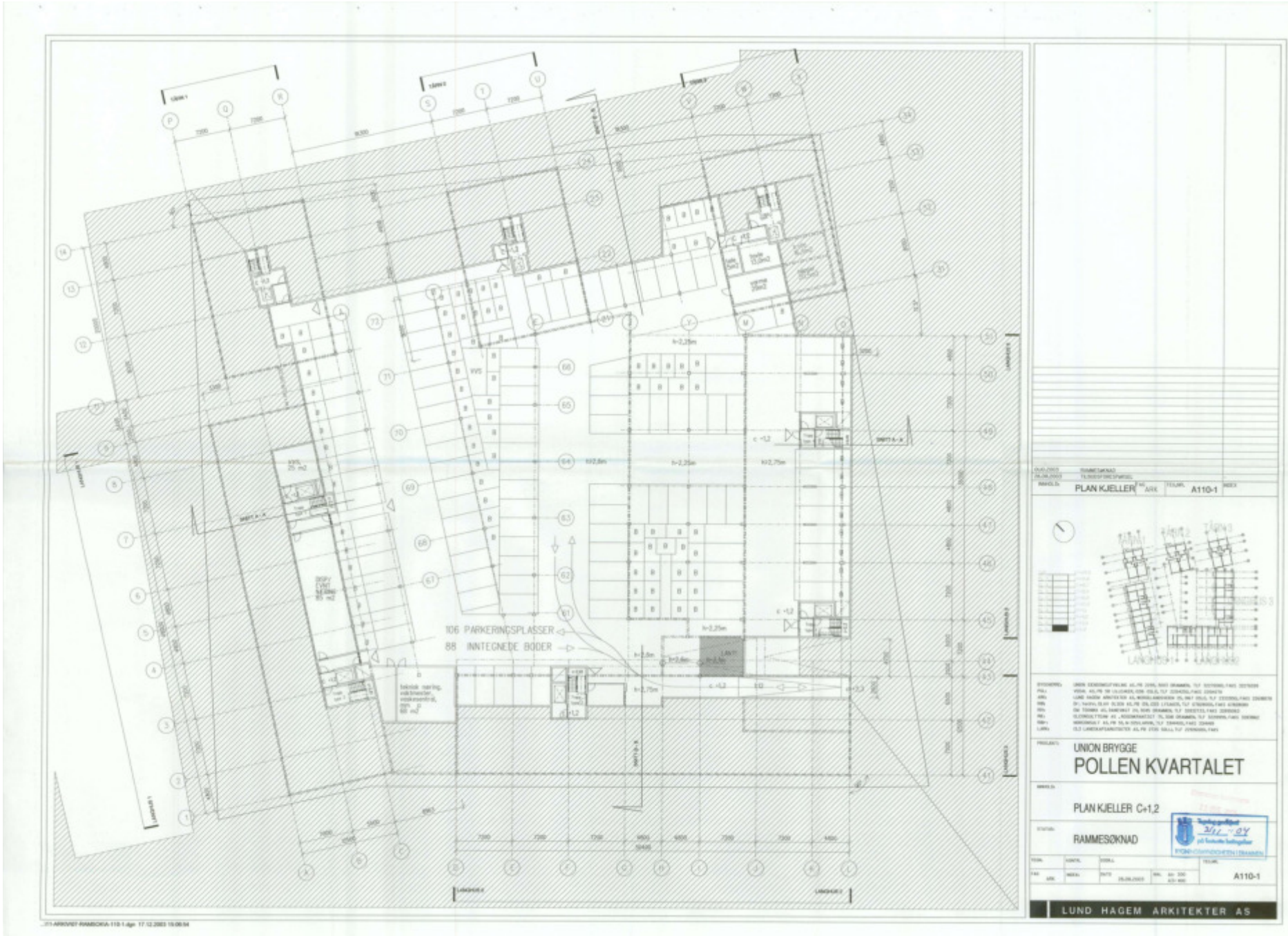
SNITT AA og BB

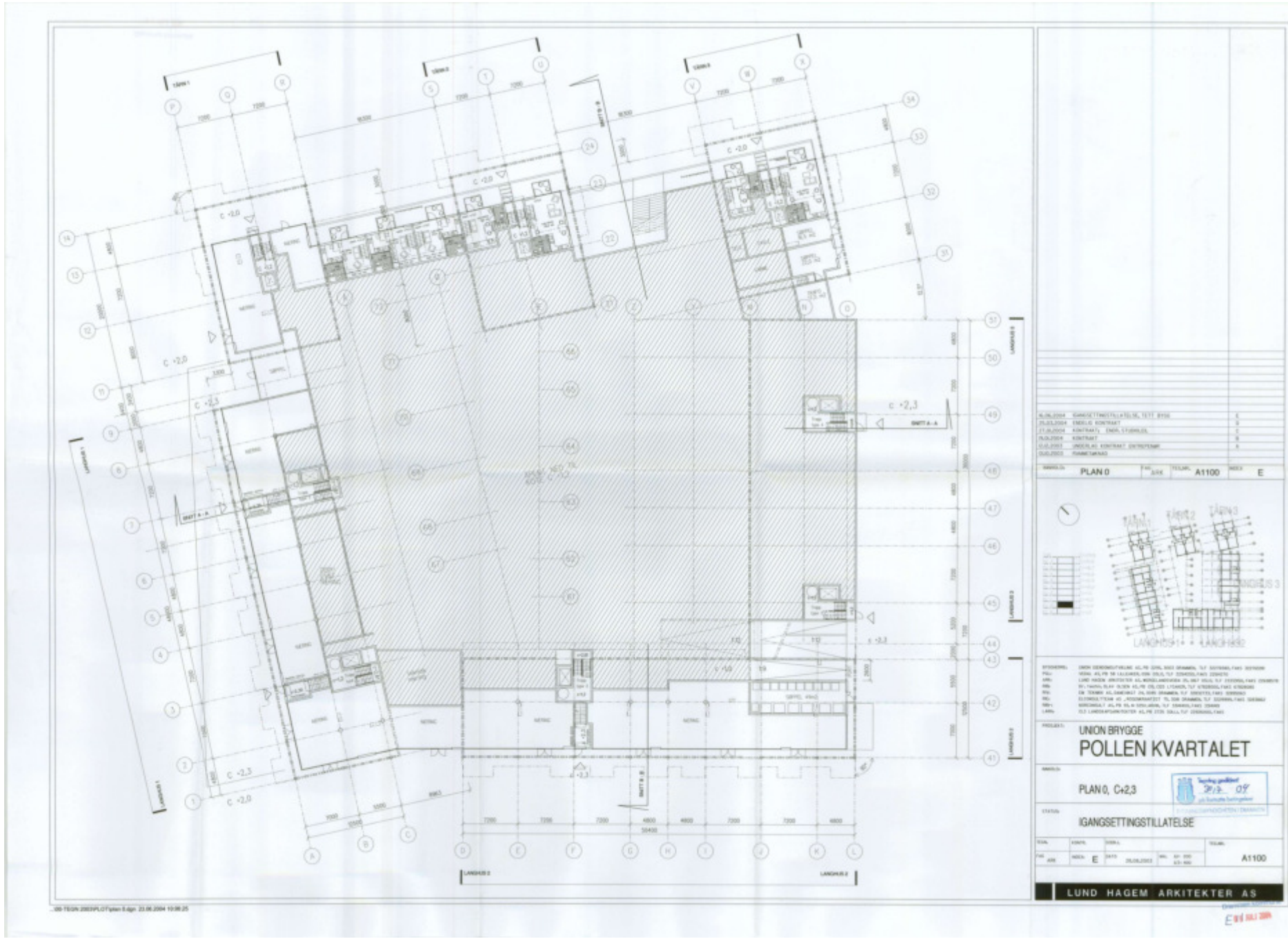
IGANGSETTINGSTILLATELSE

A2101

LUND HAGEM ARKITEKTER AS


68 PARKERINGSPLASSER
48 INNTEGNEDE BÅDER
PLAN 1
A1101
E
UNION BRYGGE
POLLEN KVARTALET
PLAN 1, C+4,2
IGANGSETTINGSTILLATELSE
A1101
LUND HAGEM ARKITEKTER AS


106 PARKERINGSPLASSER
88 INNTEGNEDE BODER
PLAN KJELLER
A110-1
UNION BRYGGE
POLLEN KVARTALET
PLAN KJELLER C+1,2
RAMMESØKNAD
LUND HAGEM ARKITEKTER AS



6.06.2004	IGANGSETTINGSTILLATELSE, TETT BYGG			E
25.03.2004	ENDELIG KONTRAKT			D
17.06.2004	KONTRAKT - ENDR. UTGAVE/DEL			C
25.05.2004	KONTRAKT			B
12.05.2003	UNDERLAG KONTRAKT ENTREPENØR			A
02.05.2003	RAMMETILLATELSE			

TEGN.NR.	PLAN 0	FAG	TEGNR. A1100	INDEX E

UNION BRYGGE

POLLEN KVARTALET

PLAN 0, C+2,3

STATUS

IGANGSETTINGSTILLATELSE

TEGN.	KONTR.	DATO		TEGNR.
KAR.	INDEX: E	25.06.2003	MÅL: 1:1 - 1:50 1:1 - 1:100	A1100

LUND HAGEM ARKITEKTER AS


UNION BRYGGE
POLLEN KVARTALET
PLAN 4, C= +12,9
IGANGSETTINGSTILLATELSE
A1104
LUND HAGEM ARKITEKTER AS


UNION BRYGGE
POLLEN KVARTALET
PLAN 3, Co +10,0
IGANGSETTINGSTILLATELSE
LUND HAGEM ARKITEKTER AS


PLAN 2
A1102
UNION BRYGGE
POLLEN KVARTALET
PLAN 2, Co +7,1
IGANGSETTINGSTILLATELSE
A1102
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**143**	Grønland 44, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)	79.39m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (Bybebyggelse)	Kommuneplan (5.10.2015)	7818.61m^2
Ukjent	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Annet fellesareal (Poll (torg))	172.44m^2
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Annet kombinert formål (Kontor/allmennyttig)	6728.09m^2
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Felles avkjørsel	842.37m^2
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Felles grøntareal	1.49m^2
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Kjørevei	96.26m^2
	3005 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Turvei	57.35m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

UNION BRYGGE, GRØNLAND

REGULERINGS BESTEMMELSER.

Vedtatt av Drammen bystyre 29.10.2002, sak 02/2002

15. aug. 2003
Dato

Ordfører

§1. Generelt:

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan og bygningsloven (PBL), §25:

Offentlig trafikkområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 3 (gaten Grønland)

Offentlig friområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 4 (turvei langs elven)

Spesialområder:

- §25,1. ledd, pkt. 6 (bevaring, Transformator stasjon)

Fellesområder:

- §25, 1. ledd, pkt. 7 (felles avkjørsel, småbåthavn, poll (torg))

Kombinerte formål

- §25, 2. ledd (boliger, forretning, kontor, lettere industri og lager, allmennyttig, hotell, serveringssted og garasje)

Plankrav:

- Innenfor planområdet kan det ikke gis igangsettelsestillatelse for tiltak før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for et eller flere felt. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, uteområder, avkjørselsforhold, nødvendig parkering og øvrig bruk av feltet.

Retningslinje:

- Kommunen kan gi dispensasjon fra plankravet der det foreligger en gjennomarbeidet søknad om rammetillatelse med detaljet utomhusplan for et byggeområde/kvartal.

Estetisk utforming:

- Bebyggelsen og omkringliggende områder skal gis en utforming og materialbruk av høy estetisk kvalitet.

§2. Kombinerte formål: (jfr. PBL § 25, 2.ledd)

1. Bebyggelsen i områdene 4+5+6+7+8+9+10+11+12 kan nyttes til bolig-, forretning-, kontor-, lettere industri/lager, allmennyttige-, hotell-, servering og garasje formål. Det er ikke tillatt med virksomheter som medfører vesentlige trafikk- eller miljøulemper eller fare for omgivelsene.
2. Kjøpsentere som i hovedsak henvender seg til publikum utenfor bydelen, tillates ikke etablert. I første etasje tillates strøksbetjenende forretninger og service.
3. Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming og parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utearealene skal være opparbeidet i rimelig tid etter at bygningene er tatt i bruk.
4. Byggegrense kan legges i formålsgrense der ikke annet er angitt i planen eller i bestemmelsene.
5. Områdene 2+3 (Statens hus, Vektergården og Politihuset) opprettholder gjeldende regulering til Allmennyttige- og kontorformål.
    1. Tillatt byggehøyde for A/K 1 er 6 etasjer inkl. loftsetasje, gesimshøyde 17,5 m, mønehøyde 22,5 m
    2. Tillatt bygghøyde for A/K 2 er 3 etasjer, gesimshøyde 11,0 meter
    3. Tillatt byggehøyde for A/K 3 er 5 etasjer + tilbaketrukket 6 etasje, gesimshøyde for 5 etasje er 17,5m. 6. etasje skal ha fasadeliv min. 3,5 meter innenfor byggets fasadeliv. Gesimshøyde for 6.etasje er 21,5 m.

4. Tillatt maksimalutnyttelse er 50% BYA.

6. Bebyggelsen i områdene 8, 9, 10 ,11, 12 (kvartalene mot Kreftingsgate) gis følgende maksimal gesims/mønehøyde for næringsbygg :

- *Området 9 og 10 kan for inntil 10% av tomtearealet, gis en gesims/mønehøyde på 31 meter (9 etasjer) i form av en markert hjørnebebyggelse mot kryss Bjerchsgate x Kreftingsgate.*
- 25 meter over gj.snitt terreng (7 etasjer),
- men skal avtrappes mot 23 meter (6 etasjer) mot Kreftingsgate, Øvre Sund bro og Jernbaneområdet .
- Mot Grønland skal bebyggelsen avtrappes mot gesimshøyde 15 meter (4 etasjer).
- Avrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimun 3 meter pr. etasje.

For rene boligbygg innenfor de samme kvartal er de tilhørende maksimale gesims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 23 meter for 7 etasjer
- 20 meter for 6 etasjer
- 14 meter for 4 etasjer

Bebyggelsen i felt 4 , 5 , 6 og 7 (kvartalene mot elva) gis følgende maksimal ims/mønehøyde for boligbygg:

- Bebyggelsen i felt 4,5,6 og 7 kan for inntil 15% av tomtearealet, gis en gesims/møne høyde på 23 meter (7 etasjer) i form av tårnmotiv i inntil 50% av fasadelivet mot elva.
- 20 meter over gj.snitt terreng (6 etasjer)
- men skal avtrappes mot gesimshøyde 14 meter (4 etasjer) mot Grønland, Øvre Sund bro og Jernbaneområder .
- Avtrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimum 3 meter pr. etasj

rene næringsbygg innenfor de samme kvartalene er tilhørende maksimale ims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 25 meter for 7 etasjer
- 23 meter for 6 etasjer
- 15 meter for 4 etasjer

§3. Offentlig trafikkområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Plassering av felles private avkjørsler til offentlig vei er vist med piler på reguleringskartet. Endelig plassering bestemmes i forbindelse med byggemeldingen.
2. Det er ikke mulighet for å bygge gangbruer over gatene innenfor planområdet.

§4. Offentlig Friområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Langs elva skal det opparbeides strandpromenade (turvei med beplantning). Det skal innpasses plasser for lek, opphold og for andre opplevelser langs elva. Elvekanten kan trekkes tilbake, og opparbeides med brygger, ramper for utsetting av båter etc.
2. Ved nybygging skal bredden på friområdet langs elva være minimum 13 meter. Byggegrense skal ligge ytterligere 2 meter innenfor , det vil si 15 meter fra strand-/kailinje. Friområdet kan på enkelte punkter gis en noe redusert bredde i forhold til dette, dersom dette kompenseres med større bredde på andre deler av strekningen innenfor planområdet. Der gamle bygninger blir stående kan bredden på strandpromenaden langs elva være slik den er.
3. Det bør settes av minst ett sted på strekningen hvor det legges til rette for badeadkomst ned til elva.
4. Området opparbeides etappevis i forhold til byggeområdet. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt i rimelig tid etter at bakenforliggende byggeområde er utbygd.
5. Opplagring av båter på land tillates ikke.
6. Formålsgrense mot vann angir den maksimal grense for utfylling i elva.
7. Opparbeidelse av strandsonen skal skje i henhold til godkjent utomhusplan, og etter forutgående avklaring med NVE.

§5 Spesialområder: (§25, 1. ledd, pkt. 6)

1. *Transformatorstasjon:* Drammen Energinetts transformatorstasjon for Grønland får adkomst over tilstøtende utbyggbart areal for vedlikehold.
2. *Bevaringsverdig bebyggelse*: Bevaringsverdige bygninger er vist med tykk strek. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasje antall. Ved vesentlig skade etter f.eks. brann er det ikke krav til å sette opp kopi av samme bygning. Bygningene får det formål som er nevnt under §2 pkt. 1 i disse bestemmelser og angitt på plankartet.

§6. Fellesområder: (§25, 1. ledd, pkt.. 7)

1. *Felles privat avkjørsler:* Avkjørslene skal betjene tilstøtende byggeområder med adkomst til bygninger og parkeringskjellere. Avkjørslene skal utformes slik at gjennomgående siktlinjer fra Kreftingsgate etableres. Det skal opparbeides fortau, langsgående parkering og beplanting. Utforming og materialbruk skal tilpasses strøkets karakter. Plan for avkjørsel skal godkjennes av kommune før innflytting i tilstøtende områder. Avkjørslene skal ha preg av gate og være allment tilgjengelig for gående og syklende. Felles private adkomster skal være åpne for offentlig ferdsel. Endelig plassering av avkjørslene fastsettes ved byggesaks behandlingen.
2. *Felles areal –småbåtanlegg:* I elva er det avsatt areal for felles småbåt anlegg. Anlegget kan kun benyttes i tilknytning til bebyggelsen som inngår i denne planen. Området skal være varig knyttet til bakenforliggende bebyggelse. Anlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.
3. *Pollen, torg, "kulturaksen":* Området skal være samlende plasser for hele Union brygge, og gis en utforming som innbyr til opphold og aktivitet Området skal være fullt tilgjengelig for offentligheten.

§7 Spesielle bestemmelser:

1. Før utbygging av større areal enn 35 000m2, dog maks. 20 000 m² næring, må etappe 1 (kulvert under jernbanen) i Kreftingsgate (sentrumsringen), *og forbindelsen til Grønland via Bjerchsgate være fullført og åpnet for trafikk.*
2. Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune. For virksomheter med dokumentert lave behov kan parkeringskravene vurderes redusert. Dette vil for eksempel kunne gjelde høyskole.
3. Boliger, undervisningslokale, barnehage, arbeidslokale med mer, som blir utsatt for trafikkstøy skal beskyttes mot støy fra veg og bane i henhold til Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 av 29. august 1979.
4. Før det blir gjort grave- eller fyllings arbeider skal det avklares om det ligger jordforurensing i det aktuelle byggeområdet. Der som det foreligger jordforurensing skal forurensnings myndigheten varsles, jfr. Forurensnings lovens § 7 om plikt ved forurensing.
5. For omfang og utforming av utearealene i området gjelder Drammen kommunes vedtekter til plan og bygningsloven § 69. Når det gjelder arealkravene må hele Union

Brygge området sees i sammeheng, og vedtektenes krav til utforming og funksjon må tilpasses den urbane situasjon.

6. Barnehage innpasses i bebyggelsen med tilstrekkelig utearealer, og slik at barnehagens ute- og innearealer ikke har støy over retningslinjene gitt i Rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.
7. Mot offentlig gater og private felles adkomstgater skal fasaden på gateplan ha en åpen og innbydende karakter. Det bør i størst mulig grad legges til rette for publikumsrettede virksomheter.
8. Adkomst til området øst for Grønland 32 (Statens hus) legges over område 2 (i syd). Omfang og kapasitet reguleres av privat avtale mellom grunneier av område 2 og grunneier av område 1.
9. Det kreves frisikt tilsvarende Statens vegvesens normer, og Drammen kommunes gatenorm for samlevei og adkomstvei i tett bebyggelse (S3 og A3) med fartsgrense 30 km/t. Dette gir krav om frisikt på 4 x 30 meter, og er da innenfor det areal som reguleres til offentlig kjøreareal og /eller felles avkjørsel. I frisiktsonen tillates ikke siktihindrende elementer over 50cm over kjørebanen. Langs sykkelveg kreves frisikt på 3 x 20 meter (flat veg).
10. Utbygging i kvartal 7 og 12 kan ikke skje før reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt. Endelig fastleggelse av byggegrense skal skje gjennom bebyggelsesplan, etter at reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt.
11. Spesialområdene "midlertidig anleggsområde" i godkjendt plan for Kreftingsgate gjelder også for reguleringsplanen for Union Brygge.
12. Gangbru over Drammenselva skal være etablert når området er utbygd med 300 boliger.
13. *Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsandel (og som minimum skal all murstein gå til gjenvinning).*

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

2 Krav som gjelder for hele planområdet
1. Krav om rekkefølge
2. Krav til utforming og omgivelseskvalitet
3. Miljø og samfunnssikkerhet
4. Universell utforming
5. Kulturminnevern

3 Byggeområder
1. Bestemmelser for alle byggeområder
2. Byggehøyder
3. Uteoppholdsareal og lekeareal til boligbebyggelse
4. Bokvalitet og boligsammensetning
5. Parkering
6. Senterområder
7. Bybebyggelse / blandet formål
8. Boligområder
9. Næringsområder
10. Offentlige bygninger og anlegg
11. Parkeringshus
12. Friområder / Byrom, torg og plasser
13. Delområder / kvartaler

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

6 Rettsvirkning, forholdet til vedtatte planer.
1. Vedtatte stadfestede planer, rettsvirkning
2. Planer som fortsatt skal gjelde / planer som oppheves

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Disse bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende, som er en del av Sentrumsplanen:

- Plankart datert 11.05.06.
  Kvartalene er påført betegnelser som brukes i disse bestemmelsene.
- Kulturminneregistrering for sentrumsområdet", 27.10.04, bevaringsliste og kart.
  Registreringen har verneklasser som brukes i disse bestemmelsene.
- Temakart "Trafikk og gatebruk, framtidig gatehierarki". Påtrykt plankartet.

1. PLANKRAV

Bestemmelser

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 93 gjennomføres dersom byggetiltaket ligger innenfor bestemmelsene i sentrumsplanen.
- Dersom tiltaket bryter vesentlig med sentrumsplanens bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan.
- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålet ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene for at de fortsatt skal gjelde.

Retningslinjer

- Når private forslag til reguleringsplan / bebyggelsesplan fremmes for behandling skal kommunens mal for planframstilling følges. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan, i tillegg til punktene i planmalen, evt. sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- Kommunaltekniske anlegg for vei, vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet og fjernvarme samt teleanlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med. kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm.
  Fortauene skal opparbeides med snøsmelteanlegg i gater innenfor og grensende til senterområdet. I tillegg gjelder dette også på Bragernes: hele Kirkegata, hele Rådhusgata, og i Amtmand Bloms gate / Schwenckegata / Erik Børresens alle mellom Engene og Rådhusgata. I tillegg gjelder dette også på Strømsø: Tamburgata, Blichs gate, Webergs gate, Langes gate mellom Tordenskiolds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Dr. Hansteins gate vest for Langes gate.
- Opparbeidete parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.
- Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med. bestemmelsenes pkt 3.3.
- Tilfredsstillende støyforhold, jmfr. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt. 2.3
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Trafikksikker skolevei

Retningslinjer

- Rekkefølgebestemmelsene konkretiseres gjennom plansaken eller byggesaken og det utarbeides utbyggingsavtale der det er relevant.

- Snøsmelteanlegg bør opparbeides også utenfor senterområdet i fortauene langs Engene, Hauges gate, Ole Steens gate, Tomtegata, Grønland og Tordenskioldsgate. I tillegg bør det vurderes snøsmelteanlegg i fortauene ved større byggeprosjekter.

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser
- Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.
- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde.
- Minimum 5 m eller 80% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate skal være fra gaten.
- Sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- I alle større plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning. Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon.

Retningslinjer
- Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring.

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser
Støyforhold
- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmfr. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki,slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstiller anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstille anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmfr. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt inneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstille støygrenser i T-1442 – punkt 3.1. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves i medhold av planbestemmelsenes punkt 3.3, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støy i T-1442 – punkt 3.1.
- Ny arealbruk, nye tiltak, inkl vifter/ventilasjonsanlegg etc, i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442 – punkt 3.1.
- For nye boliger i senterområder skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området, inkludert diskoteker/dansesteder.
- Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

- For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreduserende tiltak dokumenteres før igangssettingstillatelse gis.

Sikring av grunn
- Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og / eller andre områder. Det vises særlig til kartleggingen av kvikkleireområder.

Sikring mot flom
- Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende "200 års flommen", beregnet av NVE til kote +2.3. Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn denne kotehøyden.

Retningslinjer

Stille områder
- Bragernes kirkegård, Strømsø kirkegård og del av Drammen park forvaltes som "stille områder", hvor det skal tilstrebes et støynivå under L_{den} 50 dB (ekvivalent nivå). Nye tiltak i nærheten av de "stille områdene" skal ikke påføre disse områdene merkbart høyere støynivå. Ved etablering av nye parker og byrom bør dette også vurderes, og hensyntas ved parkens utforming.

Trygghet og kriminalitetsforebygging
- Trygghet og kriminalforebygging vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god sosial kontroll oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar den sosiale kontrollen bør etableres der gang/sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge i forhold til kriminalitet.

Energiløsninger
- Energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann vektlegges.

Håndtering av rivingsmasser
- Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsgrad av materialer.

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

Bestemmelse
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

Generelt
- Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk.
- Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen m.h.t byggehøyder, målestokk og formspråk
- Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

- Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling) for uttalelse.
- Om bygninger og anlegg som er på bevaringslisten vedtas fjernet, skal det før riving gjøres en dokumentasjon av anlegget (planer, fasader, bygningskonstruksjon, detaljer). Kommunen kan i hvert tilfelle stille krav til dokumentasjonen.

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:
  F. **Fredet**
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)
  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  B. **Høy bevaringsverdi**
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  C. **Middels bevaringsverdi**
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

  Ved søknad om tiltak kan det stilles utvidete krav til dokumentasjon, varsling og vurderinger.

Bevaringsområder

- Bevaringsområder for kulturminner er vist på plankartet. Områdene skal reguleres til spesialområde kulturminner med hjemmel i. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6.
- Plankrav gjelder inntil slik plan foreligger. Før dette kan det kun gis tillatelse til gjennomføring av tiltak som er i samsvar med vernehensynet.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

- I følgende reguleringsplaner anses bevaringsspørsmål avklart, og der det er avvik gjelder reguleringsplanen med bestemmelser foran. pkt. 2.5 i disse bestemmelsene:
  Vedtatte reguleringsplaner:
  - "Union Brygge".
  - "Kvartalet Brantenborggata, Tomtegata, Holmens gate, Bragerhagen".
  - "Bragernes Strand".
  - "Raadhushaven".
  - "Kvartalet Nedre Storgate, Losjeplassen, Engene, Sundgata".

  For andre tidligere vedtatte reguleringsplaner innen planområdet gjelder sentrumsplanens vernebestemmelser foran reg.planene.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

- Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.
- Avkjørsler skal fortrinnsvis legges til adkomstgater, og skal ikke plasseres nærmere gatehjørne enn 15 m langs samlegater og 10 m langs adkomstgater.
- Balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje tillates ikke mot gate. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.
- Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innefor byggegrenser og maksimalhøyder.
- I gatekryss i kvartalsstrukturen skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.
- Bebyggelse skal følge gatelinjen / formålsgrense mot gate. Avvikende vinkel fra dette tillates ikke. I kvartalsstrukturen skal hoveddelen av bebyggelsen ligge i gatelinjen / byggelinjen.
- Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.
- Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.
- Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet
- Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

- Der det ikke er angitt andre høyder i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende maksimale gesimshøyder / høydekategorier for ny bebyggelse:

  G+ Gesimshøyder over 16 meter tillates kun i medhold av reguleringsplan

Gh16	=	16 meter	(6 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh13	=	13 meter	(5 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh10	=	10 meter	(4 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh7	=	7 meter	(3 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

  Hvilke høyder som er gjelder i de enkelte kvartaler er gitt ved tabell vedlegg 1 til bestemmelsene.

- Mønehøyden kan være maksimalt 3 meter høyere enn gesimshøyden
- Der det ikke benyttes skråtak skal øverste etasje være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadelivet mot gate.
- Skråtak mot gata skal maksimalt ha 45 graders helling.
- Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, og gaterommet. Byggehøyder skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt sak.
- Gesimshøyder er ikke angitt for:
  Offentlige områder og områder som anses ferdig utbygd, her fastlegges høyde i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelsene.
  Områder som er regulert og hvor reguleringsplanen skal beholdes, her henvises det til reguleringsplanen.
  Verneområder, her gjelder bestemmelsene i pkt. 2.5, og byggehøyder fastsettes gjennom reguleringsplan eller i den enkelte sak.

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

- Disse bestemmelser erstatter, innenfor planområdet, Drammen kommunes bygningsvedtekter vedtatt av bystyret 19.02.87, som angår uteareal og fellesareal for boliger. (vedtekter til plan- og bygn. lovens §69 nr. 3 pkt 1, 2 og 3)
-

Privat uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum 1,5x2m=3m2 pr. bolig i form av privat balkong, terrasse el. Takterasser kan benyttes.
-

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

	Arealkrav
Senterområde	10m2 pr. bolig
Bybebyggelse/blandingsområde	15m2 pr. bolig
Boligområde	20m2 pr. bolig

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

	Maks. avstand fra bolig	**Maks. ant. boliger**	**Min areal**
Sandlekeplass	50m	50	50m2
Kvartalslekeplass	200m	150	1500m2
Ballfelt	500m	150	1000m2
Sentrale lekefelt	500m	500	5000m2 (alt:2x2500)

- Kvartalslekeplass, ballfelt og sentrale lekefelt kan erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander.
- Friarealene skal være lett til gjengelig fra boligene, og med mest mulig trafikksikkker atkomst. Sandlekeplasser skal ha trafikksikker atkomst.
- Plassering og gangavstand til de aktuelle områdene skal påvises.

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Felles uteoppholdsarealer og lekearealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer brukbarhet og gode lokalklimatiske forhold.
- Parkering, kjøreareal, snuareal, renovasjonsareal, inngår ikke i uteoppholdsarealet.

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

- Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varier fra 2-roms til 5-roms boligenheter. 1-roms boligenheter bør unngås.
- Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås.

3.5 PARKERING

Bestemmelser

- Parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekter.
- Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samleveinettet.

- Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne, ubebygde tomter kan brukes til annen parkering dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- Parkering på tak tillates ikke.
- Ved utearealer på dekke over parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for vegetasjon
- Spesielt i senterområdet:
  Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under bakkenivå..
- I områder for bybebyggelse og i områder for offentlige bygg og anlegg:
  Ved større byfornyelsesprosjekter skal hoveddelen av parkeringsbehovet dekkes i bygg eller under bakkenivå.

3.6 SENTEROMRÅDER

Bestemmelser
- Innenfor området tillates alle formål, unntatt særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.
- Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumservice
- Mot Bragernes torg bør etablering av boliger begrenses, og tillates kun over 3. etasje. (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- Mot Bragernes torg og Strømsø torg tillates ikke virksomheter i 1. etasje som kun er basert på kvelds- og nattåpen virksomhet.

Retningslinjer
- Bar– og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området
- Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene og utesteder i nærmiljøet representerer (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i senterområdet
- Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse
- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg, næringsvirksomhet begrenset til forretning, kontor, service, og allmennyttige formål.
- Forretningsvirksomhet tillates når forretningen er under 3000 m² BTA. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Retningslinjer
- Bar- og restaurantvirksomhet tillates unntaksvis, og kun etter nærmere vurdering av eventuelle ulemper for boliger i nærområdet.

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse
- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- Næringsarealene innefor boligområdene tillates ikke økt.

Retningslinjer
- Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen.

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser
- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene **S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84** tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, d.v.s. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, d.v.s. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsone mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser
- Innenfor sentersonen skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser
- I parker og ved turveier tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde og friluftslivsområde. Det skal tilrettelegges slik at friområder blir tilgjengelig for alle brukergrupper.
- Et sammenhengende bygulv med områdevise variasjoner skal være utgangspunktet for utforming av byrommene i sentrum. Formgivning og materialkvalitet skal ha et langsiktig perspektiv. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.
- Gater som er siktakser mot elva skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering og installasjoner. Gjenbygde gateløp i kvartalsstrukturen skal visuelt gjenåpnes ved ny bruk / nybygging.

Retningslinjer
- Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret og som bindeledd mellom bydelene.

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

BRAGERNES SENTRUM - Mellom Gamle Kirkeplass/Rømers vei og Erik Børresens alle.

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

NEDRE BRAGERNES - Mellom Erik Børresens alle og Prins Oscars gate.

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

B81, B85, B88, B90, B91, B92, B94, B96a

- Blandingsarealer hvor boligarealene kan øke, andelen næringsarealer skal ikke øke

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

- Det tillates også bensinstasjonsformål og kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B86

- Det tillates også kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m2. Beliggenhet og størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan
- Boligbebyggelse i kvartal 90-92 skal kunne få dekket noe av kravet til felles uteoppholdsareal i det offentlige grøntarealet. Dette fastlegges nærmere gjennom reguleringsplan.
- Siktlinjen i Holmens gate skal opprettholdes, ved avstand mellom bygninger, men arealet inngår i kvartalenes byggeareal.
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan.

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

- Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen har funnet annen lokalisering.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for ny utnyttelse til bolig
- Ved bruk av godsterminalområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig.

Retningslinjer

- Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget.
- Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan
- Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan.
- Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst (skjematisk vist på plankart).

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

- Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rrundt bevaringsområdet Svangsgangen gjelder lavere byggehøyde som fastsettes gjennom reguleringsplan

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

- Områdene skal inngå i ny reguleringsplan for havneområdet, en plan som også skal omfatte Tangen. Reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i områdets historiske forutsetninger, som er havn med tilknyttede virksomheter, og Drammens port til utomverdenen. I reguleringsplanen skal grønnstrukturen mellom havna og byen videreutvikles, og gjenåpning av Tollbodkanalen skal utredes. Det bør ikke legges til rette for boliger i den nye planen.

S70, S71, S73, S74, S78, S79, S80

- Blandet bolig-/ næringsbebyggelse. Ved ombygging og fortetting skal eksisterende bebyggelsesstruktur legges til grunn.

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

- Drammenselva kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

- Langs elvebreddene og på Holmennokken tillates det tilrettelagt avgrensede områder for båtfeste som gjesteplasser der dette ikke er til hinder for øvrig bruk av området.
- Ved opparbeidelse av strandpromenade fra bybrua til Gyldenløves plass tillates del av denne tilrettelagt med utleie av båtplasser begrenset til 15 fots båtlengde.
- Det er ikke tillatt å fylle i- eller ta ut masser fra elvebunnen uten etter reguleringsplan. Unntatt er nødvendig oppmudring for offentlig havneformål.

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

- Gater skal opparbeides i henhold til Drammen kommunes gatenorm og lysnorm

Retningslinjer

- Gatene deles inn i hovedgater, samlegater og adkomstgater i henhold til kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – framtidig gatehierarki", innfelt på plankart datert 11.05.06.

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki", datert 27.10.04.
    a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
    b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
        i) gående
        ii) syklende
        iii) kollektivtrafikk
        iv) varelevering
        v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
    a. 50 km/t i hovedgatene
    b. 40 km/t i samlegatene
    c. 30 km/t i adkomstgatene

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

- Fri høyde under bruer skal være 6.0 meter over normalvannstand, i en minste bredde på 28 meter.

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålene ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene, for at de fortsatt skal gjelde. For kulturminner gjelder disse bestemmelsenes pkt. 2.5 foran reguleringsplanene der det er avvik.

Retningslinje

- Dersom oppførte bygg ødelegges ved brann eller annet skal de kunne bygges opp i tilsvarende høyde som før, selv om sentrumsplanen viser lavere byggehøyde.

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

- Det vises til plankartet som har betegnelse på alle kvartaler. (B er kvartaler på Bragernes, S er kvartaler på Strømsø).
- Nr = Nummer på kvartalet eller del av kvartalet på sentrumsplankartet,
- Gh = Gesimshøyde ifølge bestemmelsenes pkt. 2.5.
- Plan vedtatt = dato for bystyrevedtak av reguleringsplan
- ** Kvartaler merket slik er helt eller delvis bevaringsområder, og høyder fastlegges gjennom oppfølgende reguleringsplan

Nr.	Gh	Plan vedtatt
BRAGERNES		
B01a		
B01b	10	
B02a		
B02b	10	
B03	10	
B04a	10	
B04b	10	
B05a	10	24.03.87
B05b		24.03.87
B06		30.10.01
B07	7	
B08	7	
B09		24.03.87
B10		24.03.87
B11		30.10.01
B12		30.10.01
B13		30.10.01
B14a		30.10.01
B14b		
B14c	7	
B15a		
B15b		
B15c		
B15d	13	
B16	13	
B17a		30.10.01
B17b	7	
B17c	10	
B17d	7	
B18		30.10.01
B19a		30.10.01
B19b		
B20		
B21	7	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B22	10	
B23	10	
B24a	13	
B24b	13	
B25		22.02.90
B26		28.11.85
B27	13	
B28	13	
B29		
B30		
B31	13	
B32a	13	
B32b	13	
B33	13	
B34		22.06.04
B35		
B36	13	
B37	13	
B38a	13	
B38b	13	
B38c	13	
B39a		
B39b	7	
B40		
B41		
B42a	7	
B42b	10	
B43	13	
B44	13	
B45	13	
B46a	7	
B46b		
B47		13.04.83
B48	**	
B49	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B50		22.06.04 (reg. del av kvartalet)
B51	10	
B52	13	
B53	13	
B54	7	
B55	7	
B56a		
B56b	10	
B57		
B58a	10	
B58b	10	
B58c		
B59a		
B59b	13	
B59c		
B59d		
B59e	10	
B60		24.03.87
B61a		26.10.04
B61b		26.10.04
B62	10	
B63	10	
B64		24.03.87
B65a		24.03.87
B65b		24.03.87
B66		23.11.04
B67		
B68	7	
B69	7	
B70	10	
B71	10	
B72	10	
B73	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B74		30.10.2001
B75	10	
B76		23.09.03
B77	7	
B78	7	
B79	10	
B80		23.09.03
B81	7	
B82	7	
B83		
B84		
B85		29.01.92
B86		25.05.90
B87		
B88		27.08.02
B89a	10	
B89b	10	
B90a		
B90b	7	
B91	7	
B92	7	
B93	10	
B94		18.02.97
B95		18.02.97
B96a		18.02.97
B96b		18.02.97
STRØMSØ		
S01		29.10.02
S02		29.10.02
S03	16	
S04		29.10.02
S05		29.10.02
S06	16	
S07		29.10.02
S08		29.10.02
S09	16	
S10		29.10.02
S11		29.10.02
S12	16	
S13		29.10.02
S14		29.10.02
S15a		29.10.02
S15b		
S16		
S17		
S18		
S19		
S20		
S21		
S22		17.12.02
S23		26.08.97

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S24		
S25		
S26		
S27		
S28a		26.08.03
S28b		26.08.03
S28c		26.08.03
S29		26.08.03
S30	13	
S31		
S32		
S33		28.10.97
S34	**	
S35		29.09.83
S36a		24.03.87
S37		26.08.03
S38a	**	
S39	13	
S40		24.03.87
S41a		26.08.03
S41b	10	
S41c	10	
S42	13	
S43a	13	
S43b	10	
S44a	**	
S44b		
S45a		
S45b	10	
S46	**	
S47	10	
S48	**	
S49a		
S49b		
S50	10	
S51	10	
S52	**	
S53		22.10.85
S54	**	
S55a	**	
S55b	**	
S56	7	
S57a	**	
S57b	**	
S58	7	
S59		
S60		23.09.03
S61a	7	
S61b	7	
S62	**	
S63a	**	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S63b	7	
S64		
S65		23.09.03
S66	10	
S67	**	
S68	** 10	
S69	10	
S70	7	
S71	7	
S72		17.03.77
S73	7	
S74	7	
S75	10	
S76	**	
S77	10	
S78	7	
S79	7	
S80a	7	
S80b	10	
S81a	10	
S81b	7	
S81c	7	
S82	10	
S83	10	
S84	7	
S85		

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 939	Fnr: 0	Snr: 143
Adresse:	Grønland 44 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

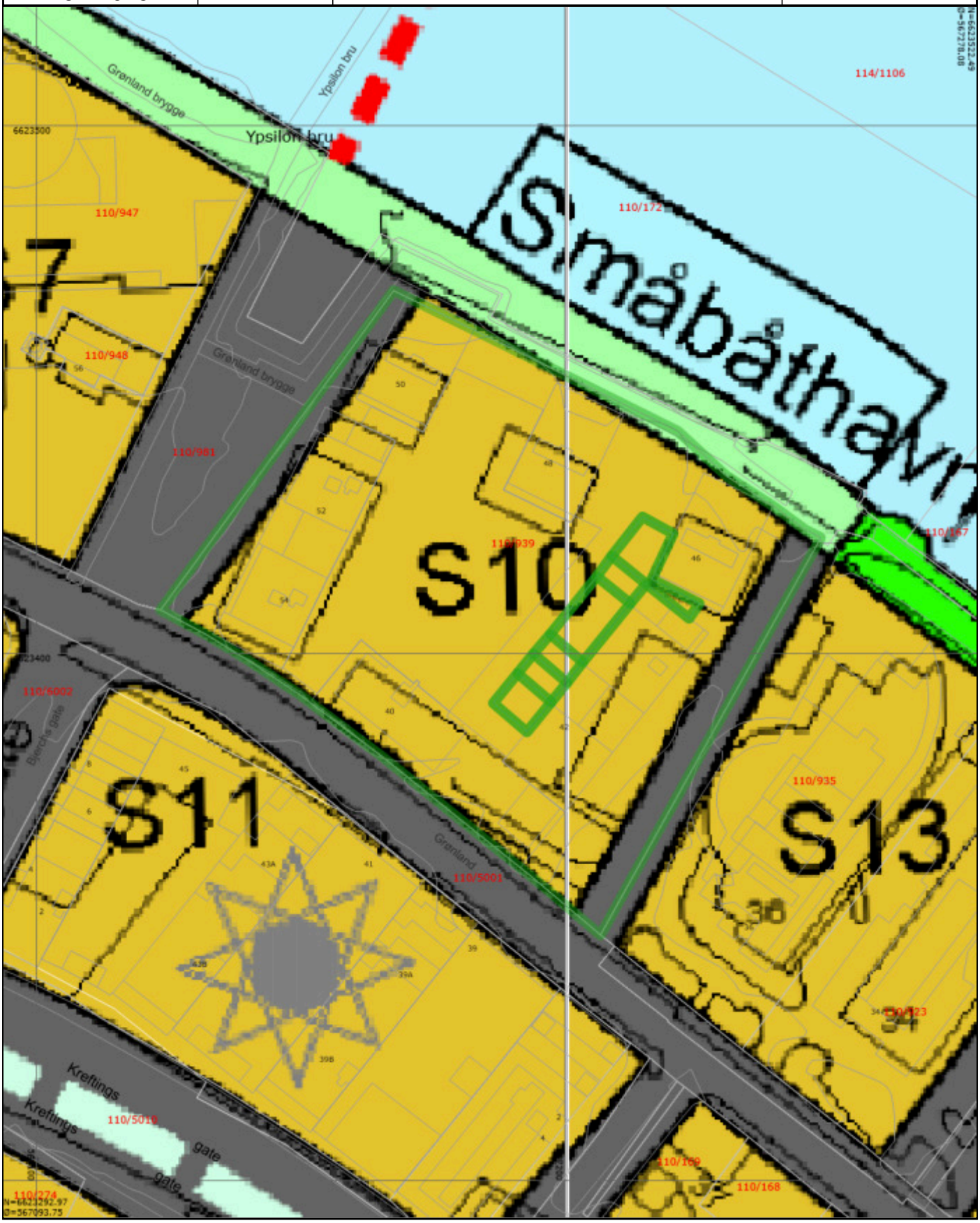
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Brudetalj
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Bru
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Brukonstruksjon
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Park
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 939	Fnr: 0	Snr: 143
Adresse:	Grønland 44 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	KpOmråde
Kommunedelplan raster		

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 939	Fnr: 0	Snr: 143
Adresse:	Grønland 44 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn
- KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

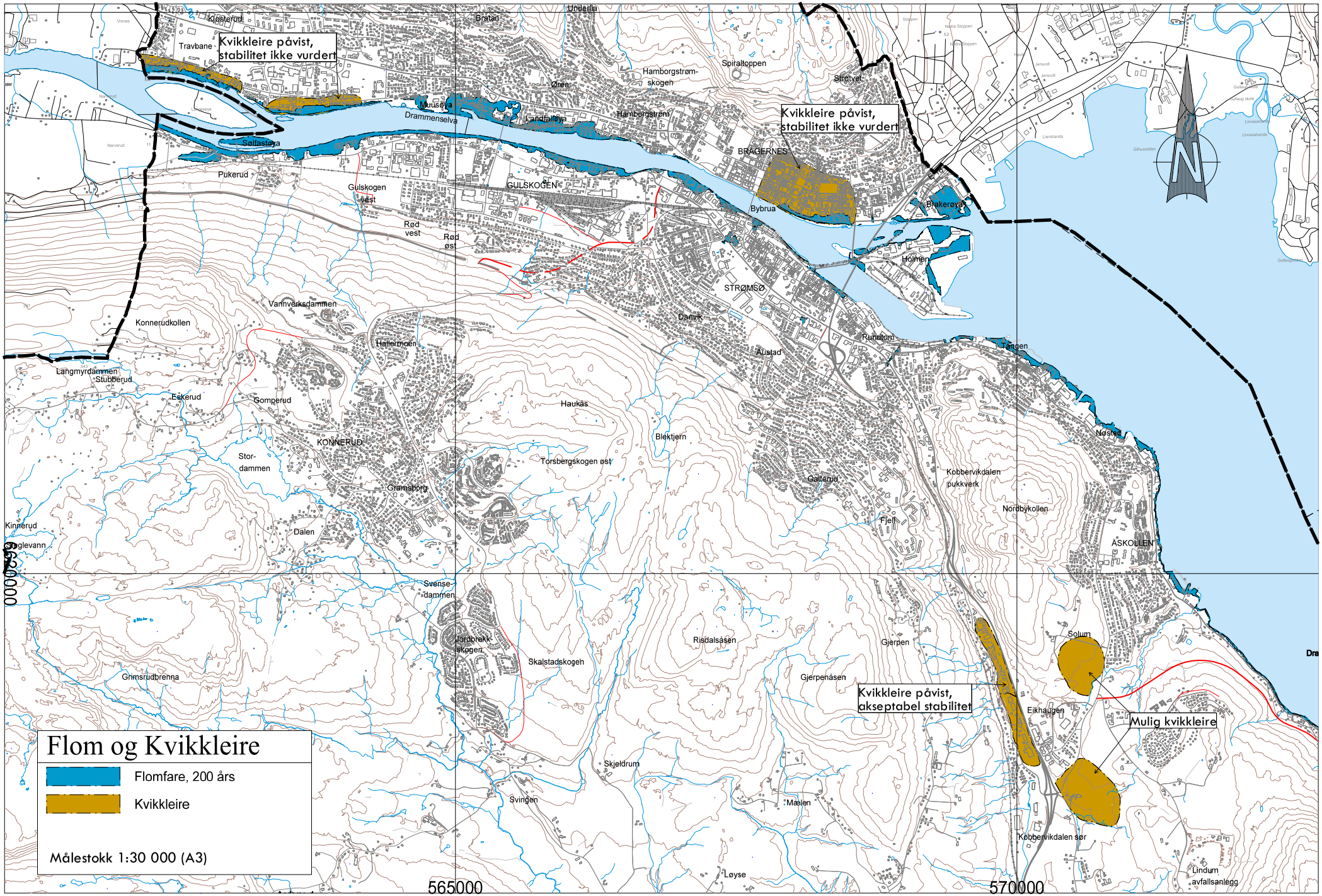
Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 939	Fnr: 0	Snr: 143
Adresse:	Grønland 44 3045 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLA			

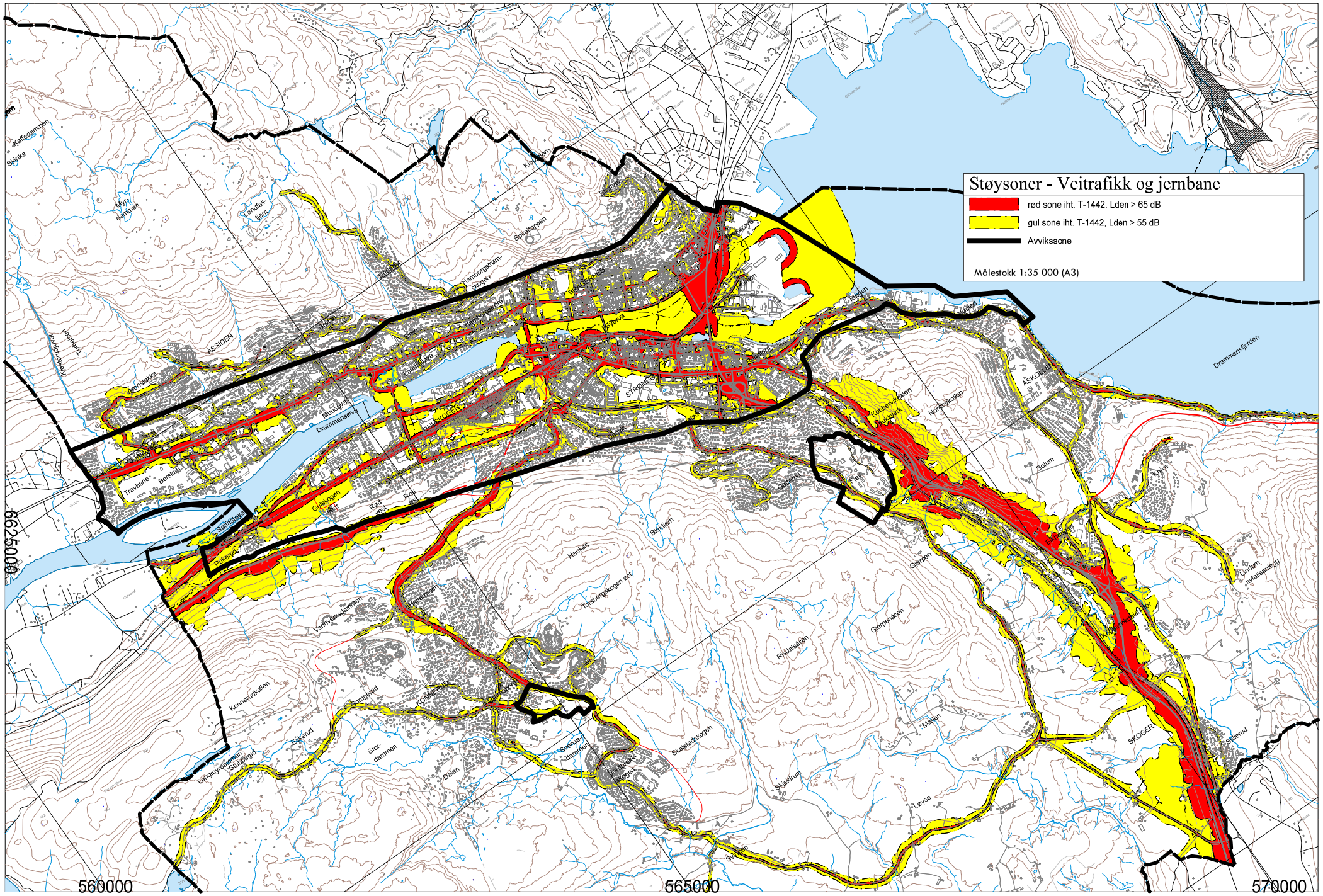
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Frisiktlinje	Bevaring av bygninger
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Turveg
Privat småbåthavn (sjødelen)	Annet spesialområde	Felles avkjørsel
Felles grøntareal	Annet fellesareal	Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde	Flomfare
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Veg	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg/gangareal/gågate	Annen veggrunn - tekniske anlegg


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6650000
Klosterud
Travbane
Bratad
Undenlia
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Øren
Mutusøya
Drammenselva
Landfallsøya
Hamborgstrøm
Selfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Hallermoen
Austad
Rundtom
Tangen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Blektjern
Torsbergskogen øst
Gatland
Kobbervikdalen pukkverk
Gramsborg
Nordbykollen
Kinnerud
Dalen
Fiel
ASKOLLEN
Svense-dammen
Jordbrakk-skogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Solum
Skalstadskogen
Grimsrudbrenna
Gjerpenåsen
Eikhaugen
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Kobbervikdalen sør
Løyse
Lindum avfallsanlegg


Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000
Drammensfjorden
Drammenselva
Bragernes
STRØMSØ
Åssiden
Åskollen
Konnerudkollen
Gullskogen
Haukås
Bleiktjern
Glemmen
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Sollistjern
Pulkerud
Vannmyrdammen
Langmyrdammen
Stordammen
Svensetdammen
Dalen
Lindum avfallsanlegg
Sollistjern
Gullskogen vest
Torsbergskogen øst
Konnerudkollen
Åskollen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Glemmen
Haukås
Bleiktjern
Drammenselva
Drammensfjorden

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**143**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner



Kulturmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygninger	Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke	Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/	Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart

midlertidig fredet/ vedtaksfredet

Lokalitet - Tidligere frede	Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3005	110	939	0	0	1	7496.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	6	3048.56m^2
Parkeringshus	1	1935.14m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Grønnstruktur	Nåværende	79.39m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	7417.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	7496.78m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	96.26m^2
Turvei	57.35m^2
Annet kombinert formål	6326.87m^2
Felles grøntareal	1.49m^2
Annet fellesareal	172.44m^2
Felles avkjørsel	842.37m^2

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**110**	**939**	**0**	**143**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Høy bevaringsverdi - klasse B Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sammensatt kulturmiljø	1	x		6864.62m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3005	110	939	0	0	1	7496.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	6	3048.56m^2
Parkeringshus	1	1935.14m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Grønnstruktur	Nåværende	79.39m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	7417.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	7496.78m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	96.26m^2
Turvei	57.35m^2
Annet kombinert formål	6326.87m^2
Felles grøntareal	1.49m^2
Annet fellesareal	172.44m^2
Felles avkjørsel	842.37m^2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønland 44
Gnr. 110 Bnr. 939 Snr. 143 og Gnr. 110 Bnr. 939 Snr. 150 i Drammen kommune

Oppdragsnummer:
83-23-0496

Meglerforetak: Liavaag Eiendom AS

Saksbehandler: Kristian Haltvik

Telefon / Mobil: / 45 43 86 50

E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater